

**Mehrgenerationenhaus in 1220 Wien – ca. 300 m²
Wohnfläche, Garten, Rohdachboden & Mühlwasser-Nähe
auf Eigengrund**



Objektnummer: 1604/81

Eine Immobilie von Valentra Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2013
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	316,00 m ²
Zimmer:	9
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Keller:	155,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 49,60 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	1.785.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

Mag. Petra Wernegger

Valentra Immobilien GmbH
Feldkellergasse 8
1130 Wien

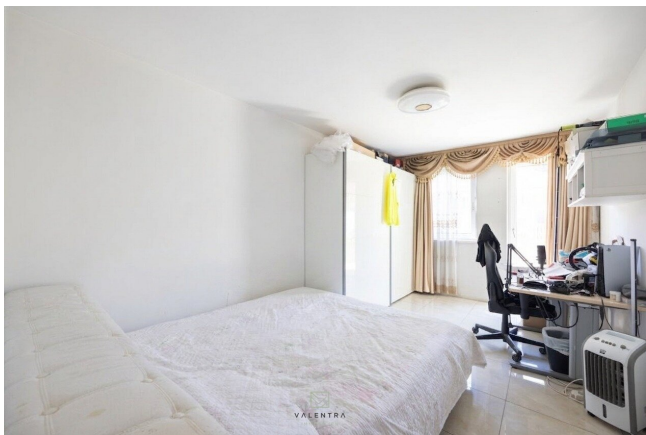
T 0676 350 7386
H 0676 350 7386

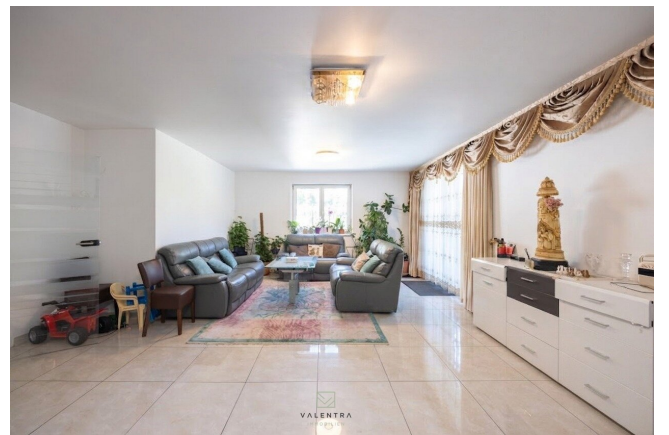
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





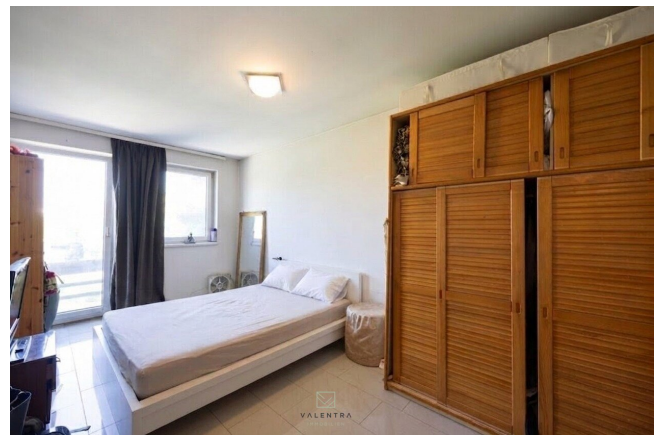
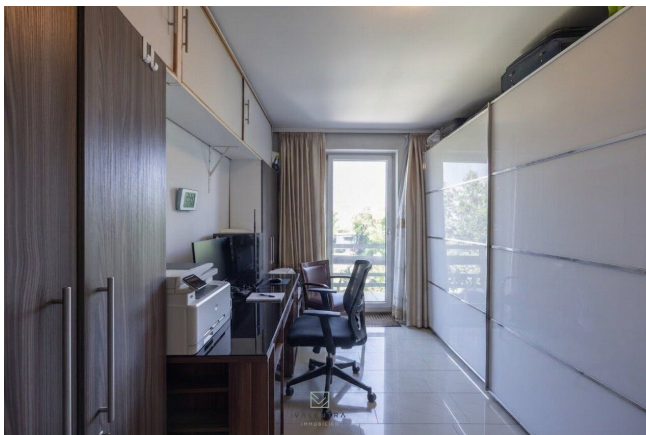




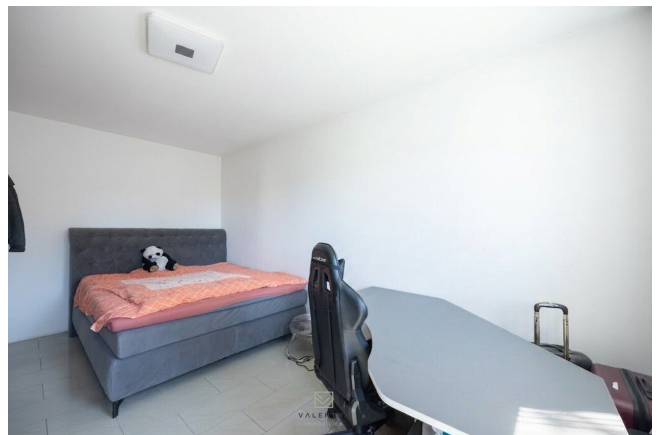


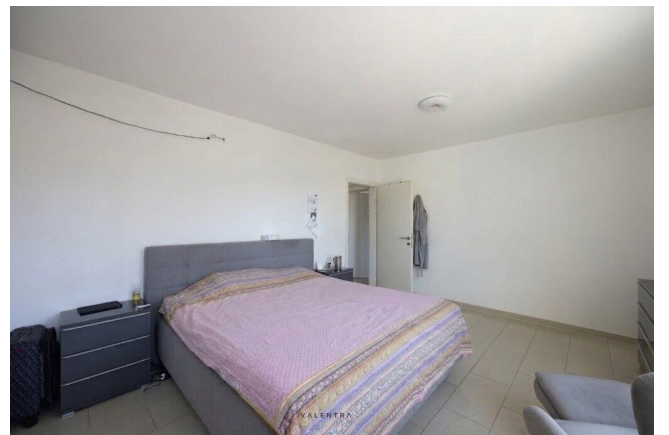
















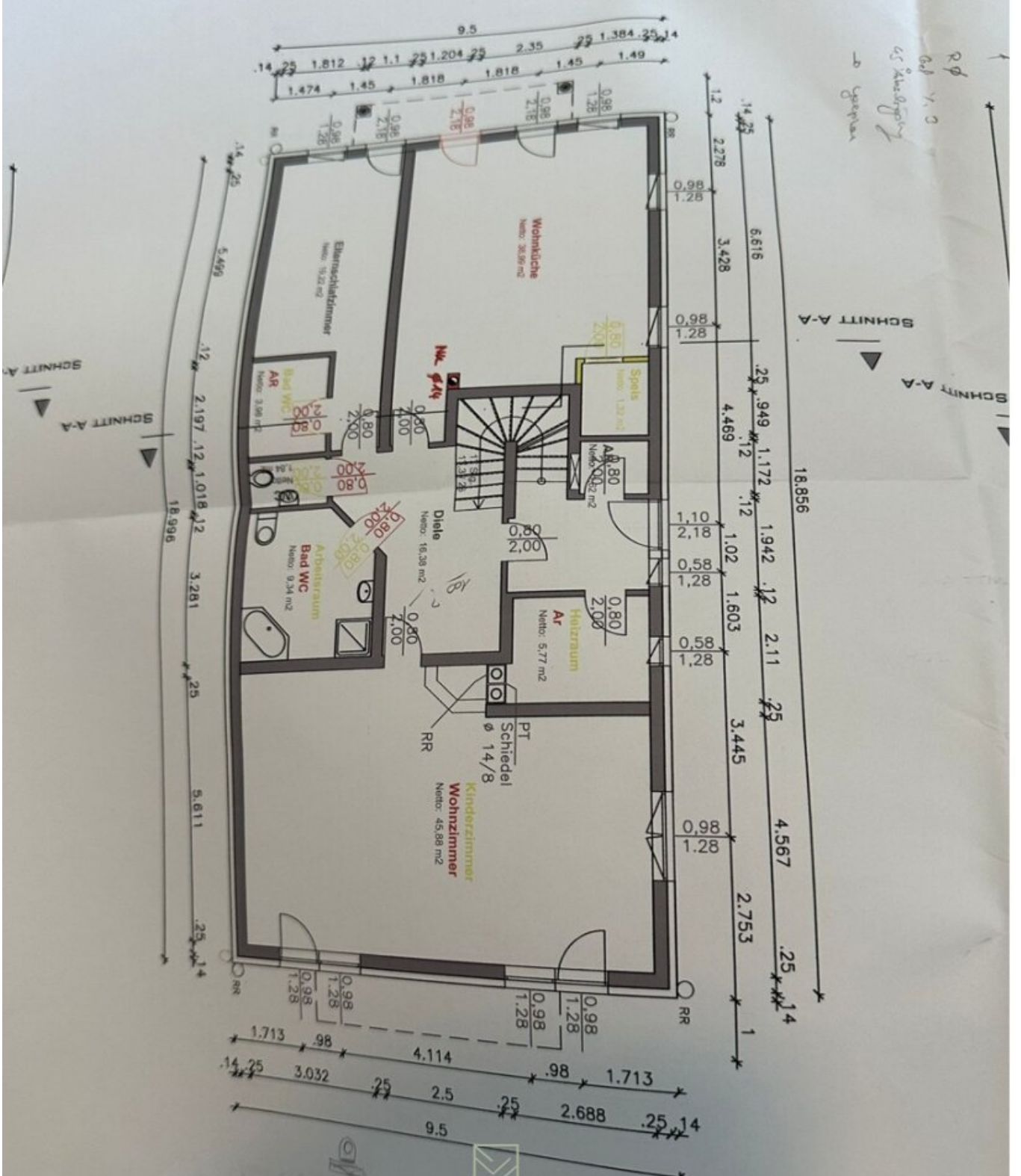








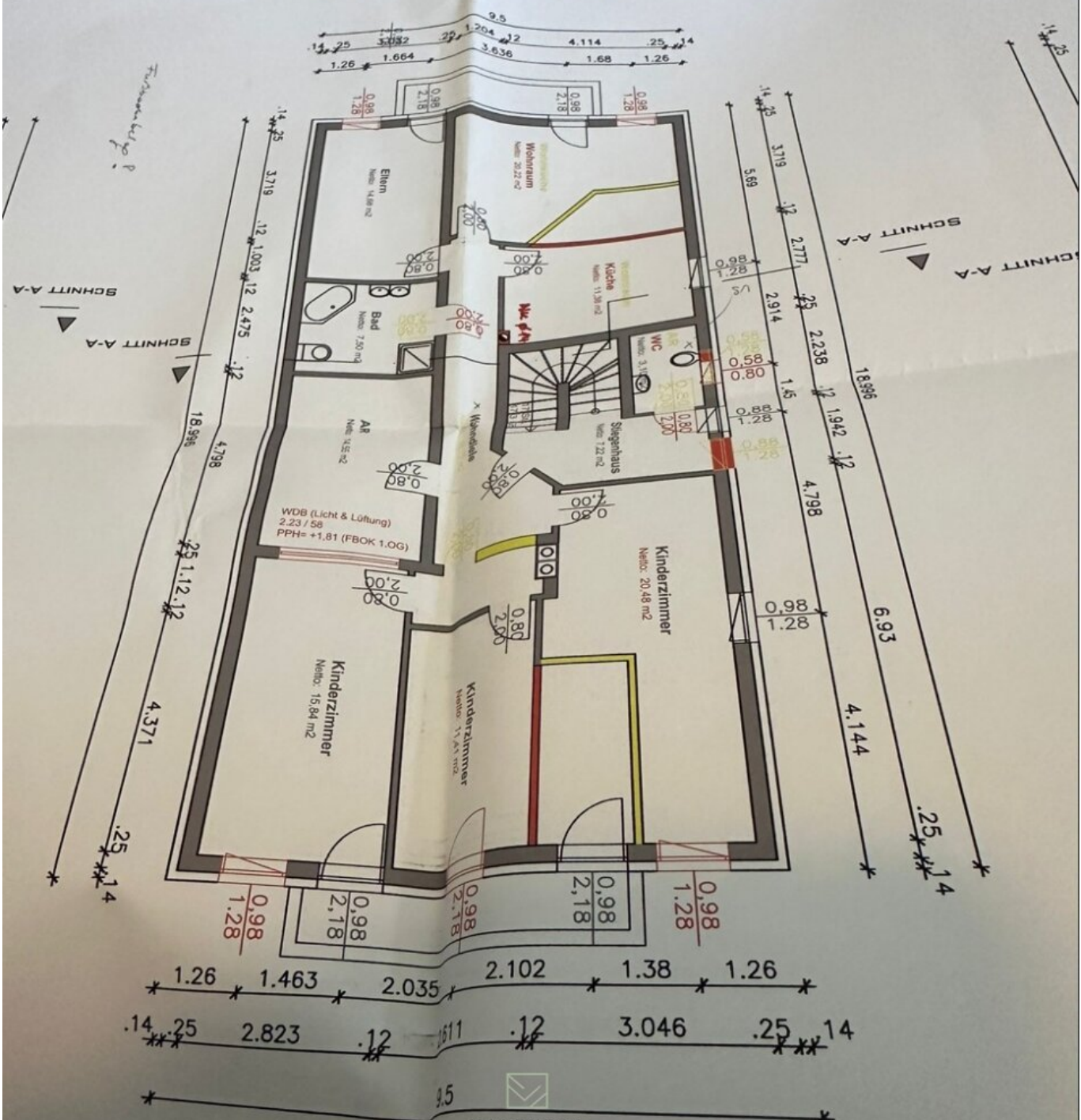
ERDGESCHOSS



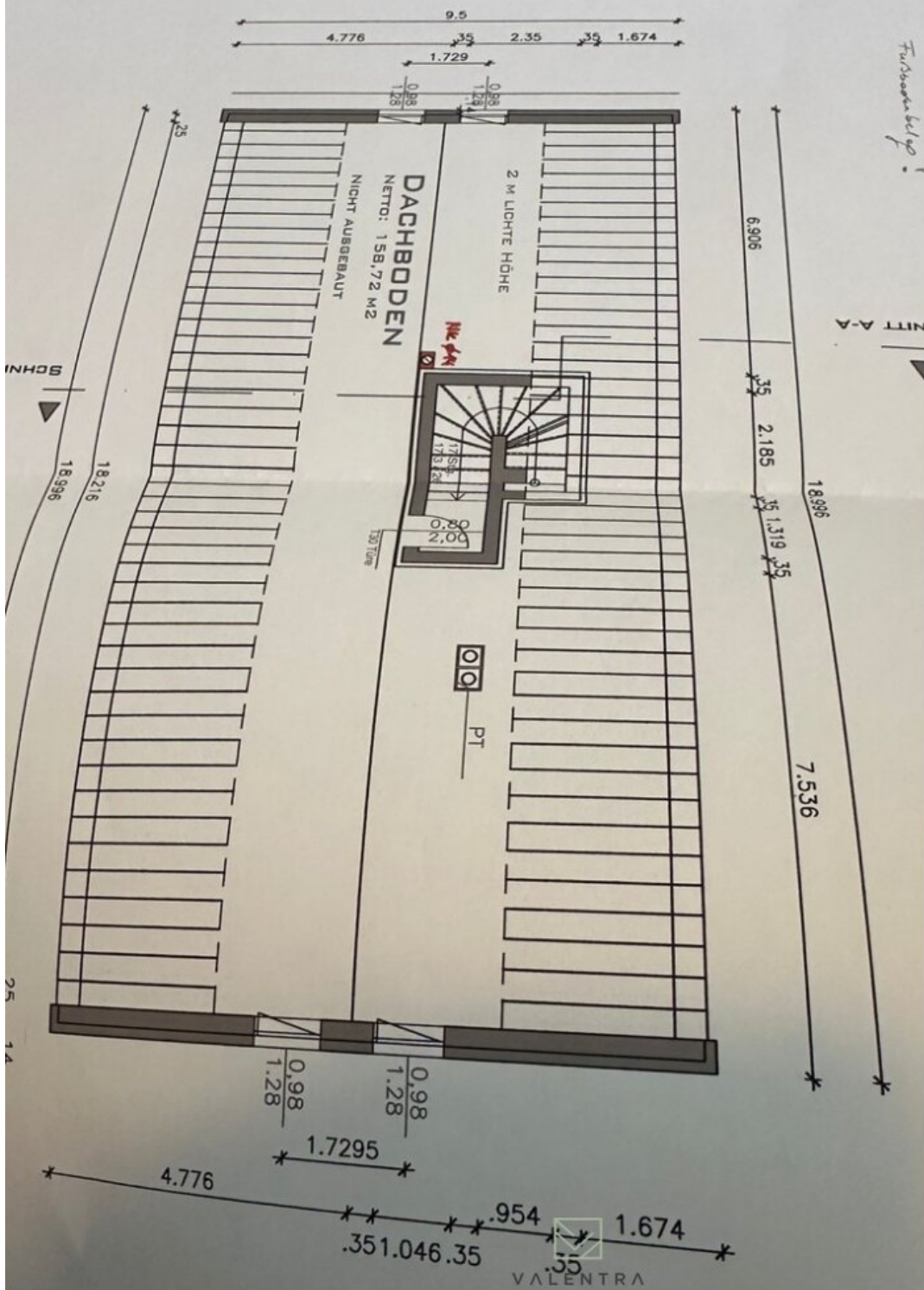
Handwritten notes in the top right corner:

- Handwritten "W-1/10" at the top.
- Handwritten "Rφ" and "Gd 1/1,3" with an arrow pointing to the right.
- Handwritten "Länge" and "Gepflanz" with arrows pointing to the right.

OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



Objektbeschreibung

Mehrgenerationenhaus mit Traumeigengrund beim Mühlwasser

In einer der begehrten Wohnlagen des 22. Wiener Gemeindebezirks präsentiert sich dieses großzügige Mehrfamilienhaus auf Eigengrund als ideales Objekt für Mehrgenerationenwohnen oder eine flexible Nutzung mit mehreren Wohneinheiten.

Die Liegenschaft befindet sich in unmittelbarer Nähe zu den beliebten Mühlwasser-Auen, einer der grünsten und **ruhigsten Freizeit- und Erholungszonen Wiens**. Spazier- und Radwege, Wasserflächen sowie weitläufige Naturbereiche bieten hier eine außergewöhnlich hohe Lebensqualität bei gleichzeitig guter städtischer Anbindung.

Kaufpreis:

1.785.000 Verhandlungsbasis

Objektdaten

- Grundstücksfläche: 740 m² Eigengrund
- Wohnfläche netto: ca.295 m²
- Kellerfläche netto: ca. 155 m² (Rohzustand)
- Rohdachboden netto: ca. 155 m² ausbaufähig
- Zimmer: 9 Zimmer
- Bäder: 3
- WC: 4
- Abstellräume: 2
- Etagen: 3 (inkl. Erdgeschoss und Dachgeschoss)

- Stellplätze: 4
- Baujahr: 2013
- Heizung: Gasheizung
- Zustand: EG und OG bezugsfertig; Keller im belagsfertigen Zustand; DG ausbaufähig

Ausstattung & Highlights

- großzügige Wohnfläche mit flexibler Raumaufteilung
- ideal für Mehrgenerationenwohnen oder getrennte Wohneinheiten
- Einbauküche im Kaufpreis enthalten
- sämtliche Bäder bleiben vollständig ausgestattet
- Fliesenböden im gesamten Hausbereich
- Keller im Rohzustand – individuelle Nutzung möglich (Wellness, Hobby, Lager, etc.); vollständige Vorinstallation für Elektro-, Wasser- und Sanitäranschlüsse im Keller vorhanden. Fußbodenheizung verlegt und Estrich vorhanden; belagsfertiger Zustand.
- Rohdachboden mit ca. 155 m² Ausbaupotenzial
- Brunnen für Grundwasser vorhanden
- Satelitenanlage am Dach
- 15m³ Regenwassertonne aus Dichtbeton
- 15m² Gartenhütte
- großzügiger Gartenbereich mit viel Gestaltungsspielraum
- 4 PKW-Stellplätze am Grundstück
- Eigentumsgrundstück (keine Pacht)

Nutzungspotenzial

Das Objekt bietet außergewöhnlich viel Flexibilität:

- klassisches Mehrgenerationenhaus
- Aufteilung in getrennte Wohneinheiten möglich
- Kombination aus Eigennutzung und Vermietung (z. B. separate Wohnungen im DG oder Kellerbereich nach Ausbau)
- ideal auch für Wohnen + Arbeiten unter einem Dach

Lage & Umgebung

Die Liegenschaft befindet sich im grünen und familienfreundlichen Stadlau im 22. Wiener Gemeindebezirk, unweit der Mühlwasser-Auen.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine gelungene Kombination aus Natur und urbaner Infrastruktur aus:

- unmittelbare Nähe zu Mühlwasser, Donauinsel und Lobau
- zahlreiche Freizeitmöglichkeiten: Baden, Radfahren, Spaziergehen
- ruhige Wohnstraße mit überwiegend Einfamilienhausbebauung
- gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie rasche Erreichbarkeit der Innenstadt
- Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Versorgung in der Nähe

Die Lage zählt zu den besonders gefragten Wohngebieten im Osten Wiens, insbesondere für Familien und generationenübergreifendes Wohnen.

Für weitere Fragen sowie die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung:

Mag. Petra Wernegger

mail: petra.wernegger@valentra.at

mobil: [0676 3507386](tel:06763507386)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap