

## Sehr viel Platz zum Wohnen in wunderbarem Haus Nähe Badeteich Hirschstetten



Haus Spargelfeldstrasse

**Objektnummer: 2142/22415**

**Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                               |
|-------------------|-------------------------------|
| Adresse           | Spargelfeldstraße 127 bis 133 |
| Art:              | Haus - Reihenhaus             |
| Land:             | Österreich                    |
| PLZ/Ort:          | 1220 Wien                     |
| Baujahr:          | 1979                          |
| Zustand:          | Gepflegt                      |
| Möbliert:         | Teil                          |
| Alter:            | Neubau                        |
| Wohnfläche:       | 127,00 m²                     |
| Nutzfläche:       | 228,00 m²                     |
| Zimmer:           | 4                             |
| Bäder:            | 2                             |
| WC:               | 2                             |
| Terrassen:        | 1                             |
| Kaufpreis:        | 499.000,00 €                  |
| Betriebskosten:   | 500,00 €                      |
| Provisionsangabe: |                               |

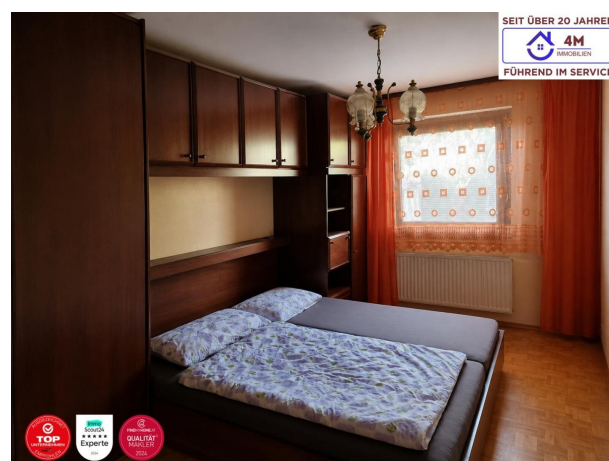
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

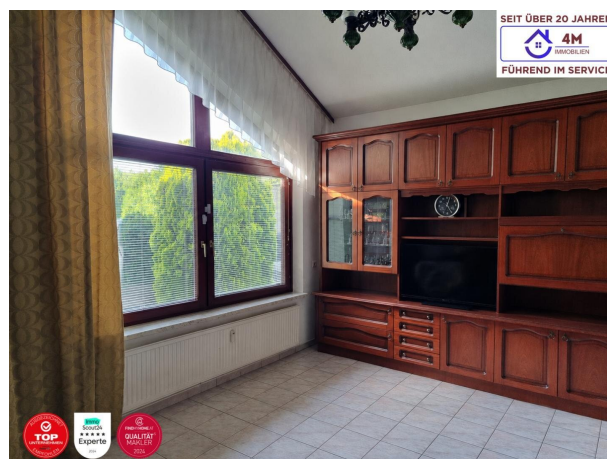
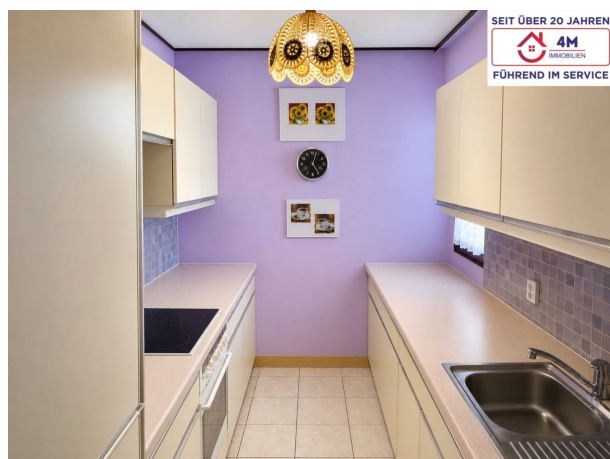
## Ihr Ansprechpartner

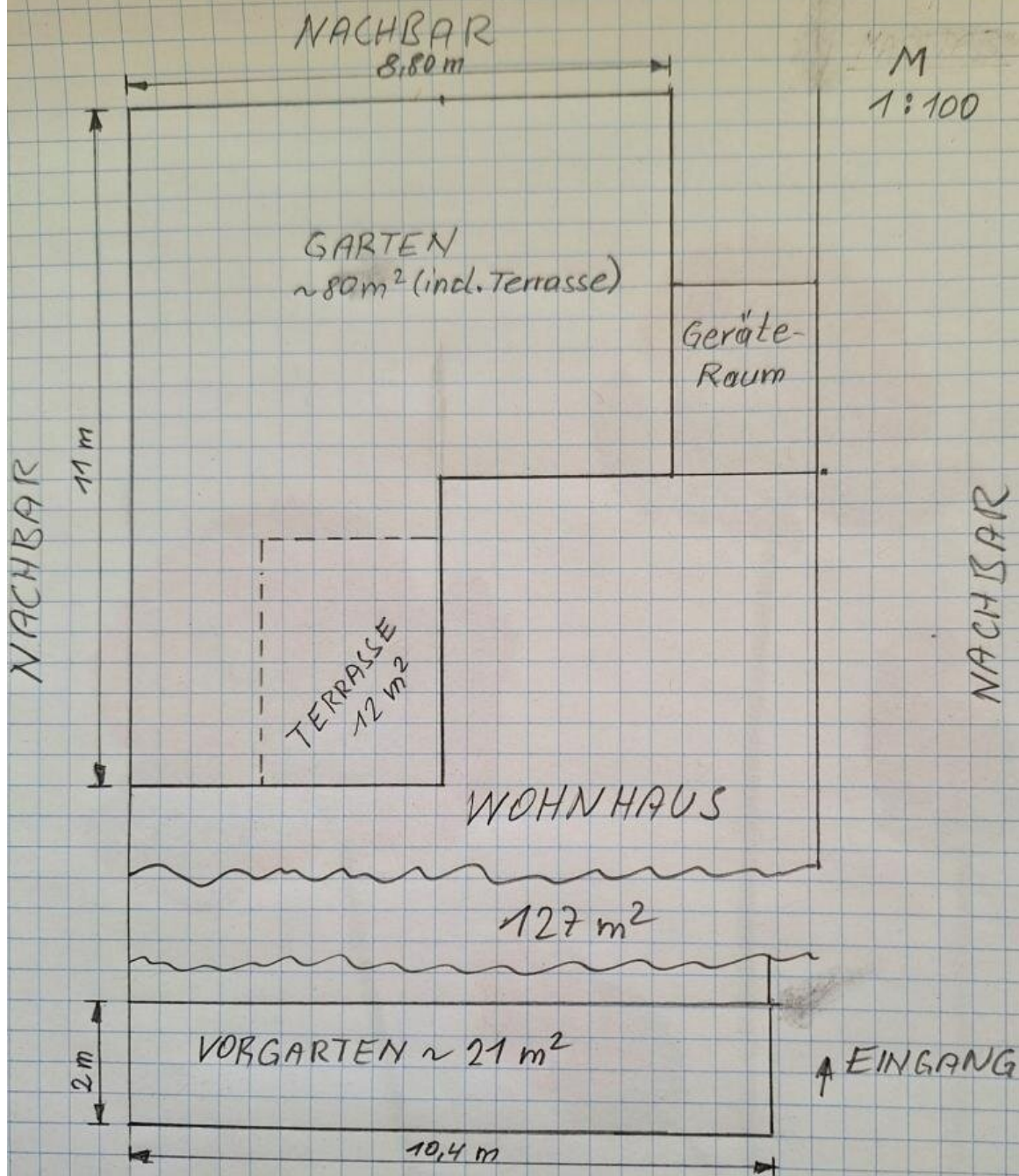


**Wolfgang J. Frithum**

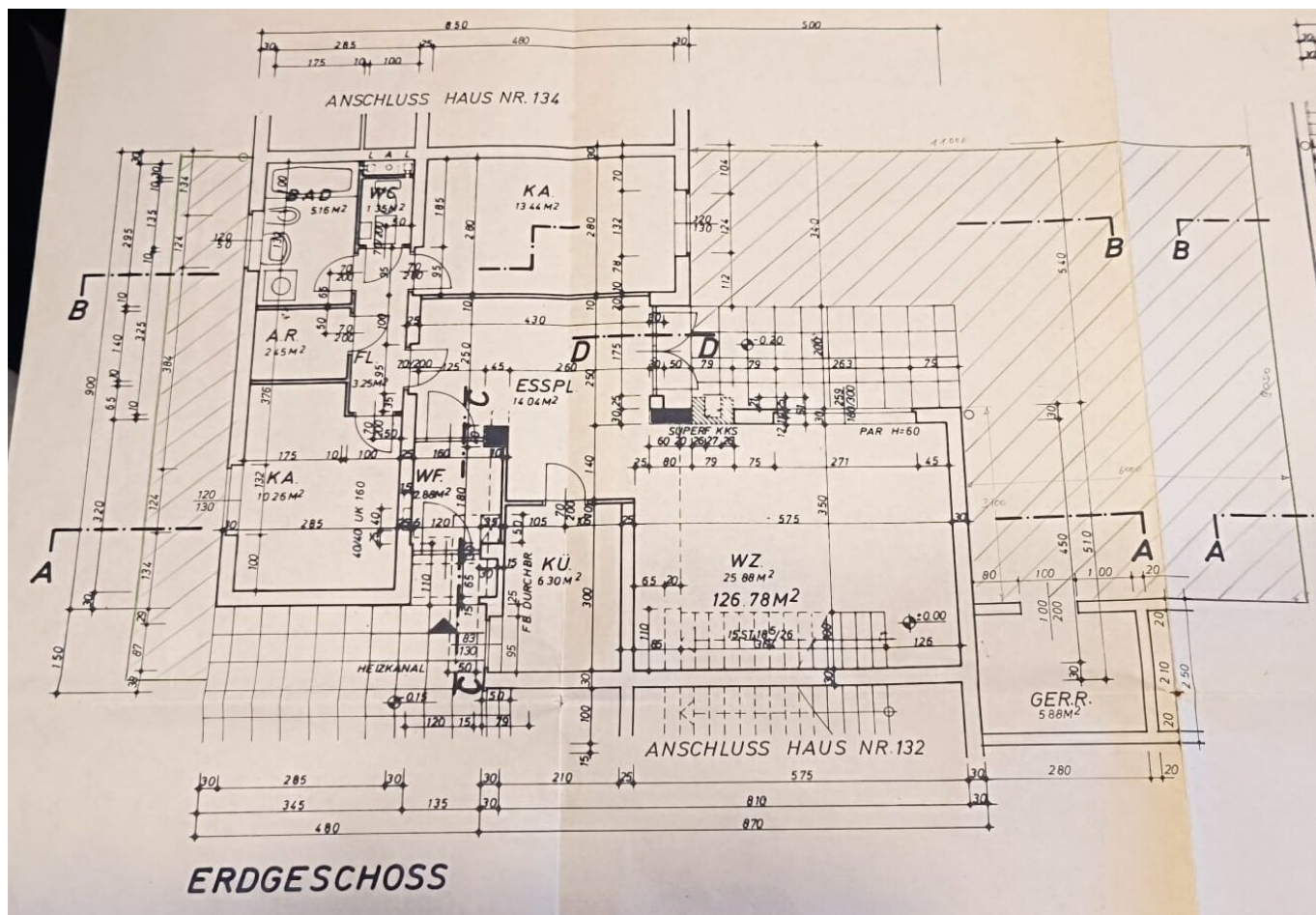
4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG  
Margaretenstrasse 99  
1050 Wien

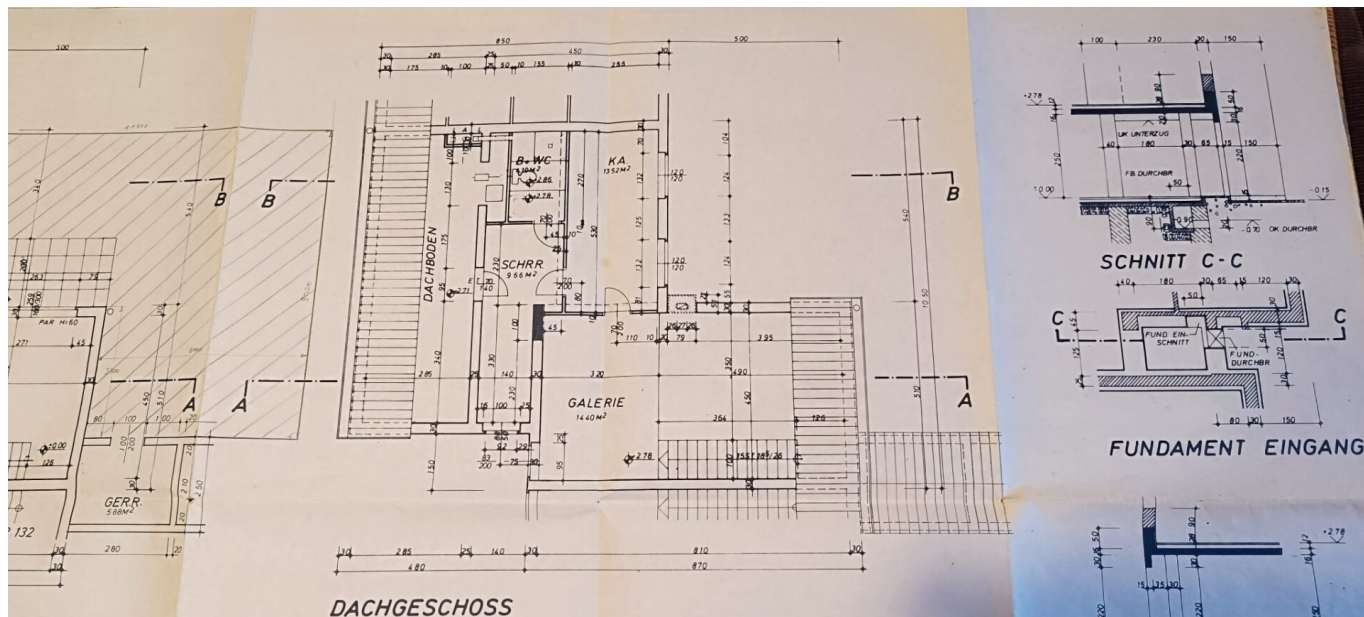




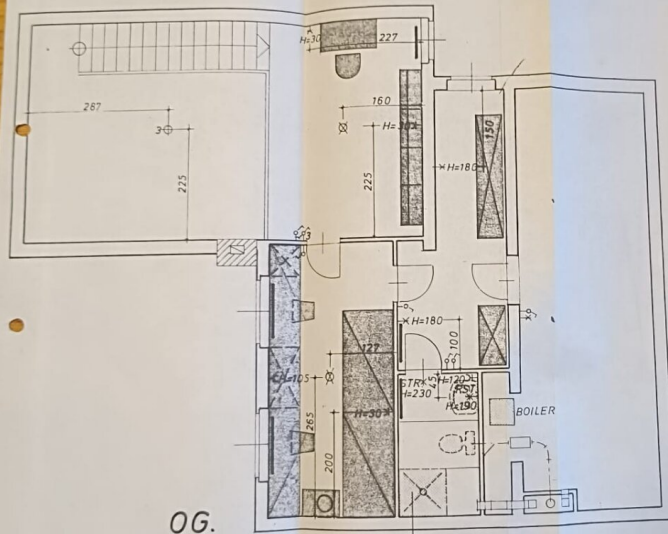


OBJEKT: SPARGELFELDSTRASSE 127/Haus 133  
1220 WIEN





BAUBLOCK · B ·  
118, 130, 133  
BAUBLOCK · F ·  
162, 166, 188, 192



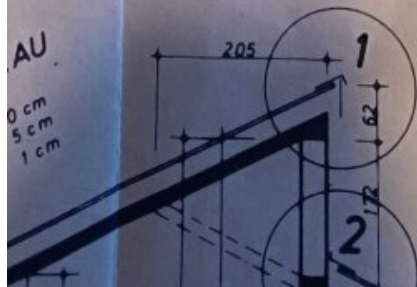
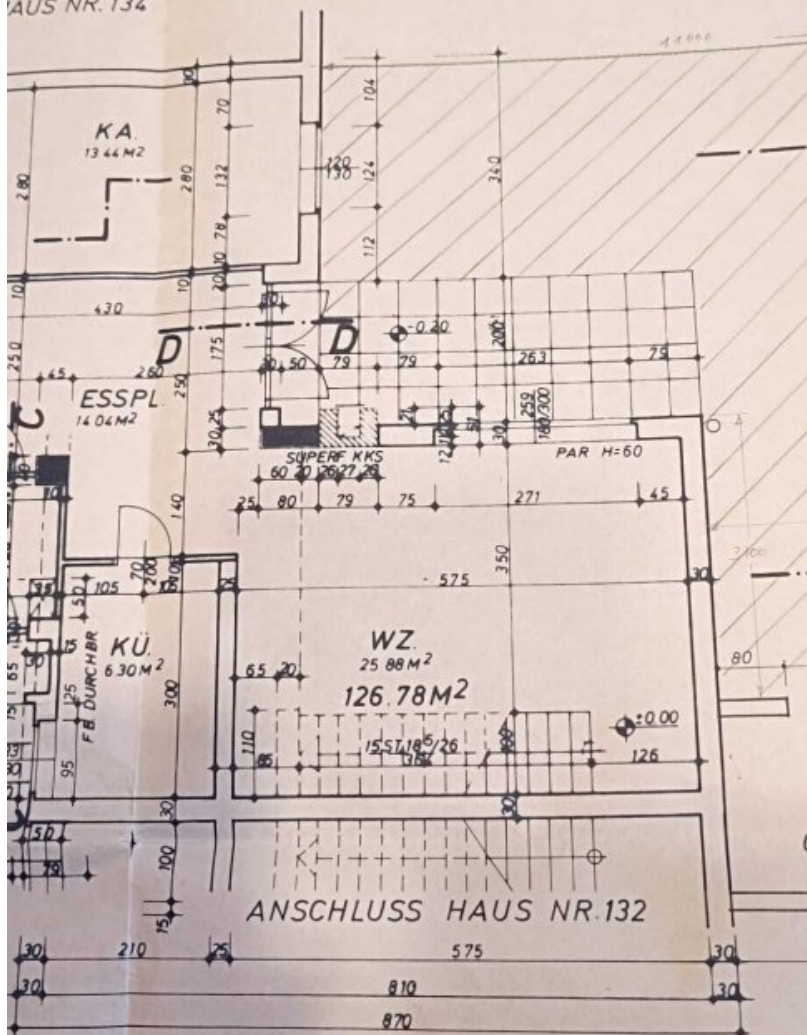
0G.

1978 Jan. 2 5

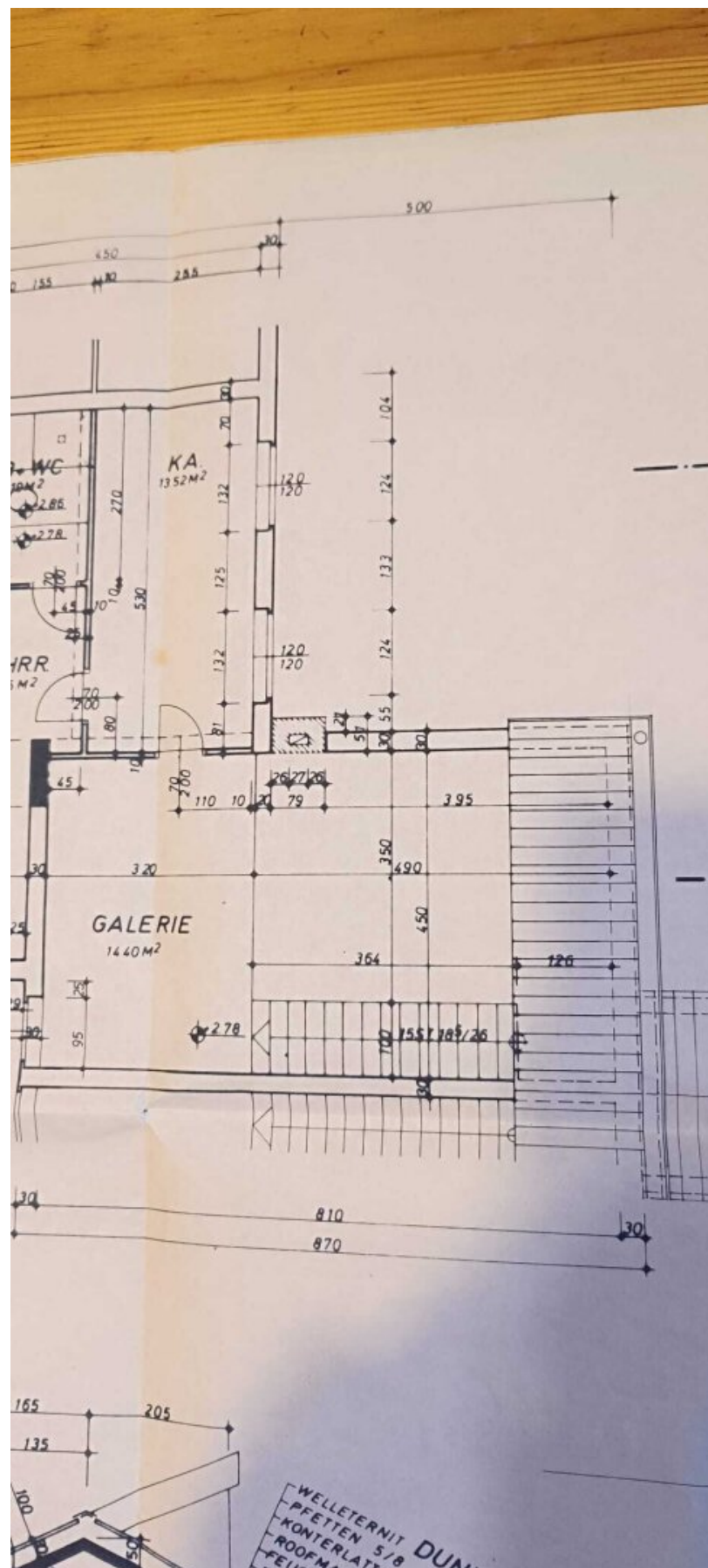
|                         |  |            |
|-------------------------|--|------------|
| 22, SPARGELFELDSTRASSE  |  | 7751       |
| TYP A INST. EINRICHTUNG |  | 1.50       |
| FU.                     |  | 1978 01 18 |
|                         |  | 1978 01 18 |



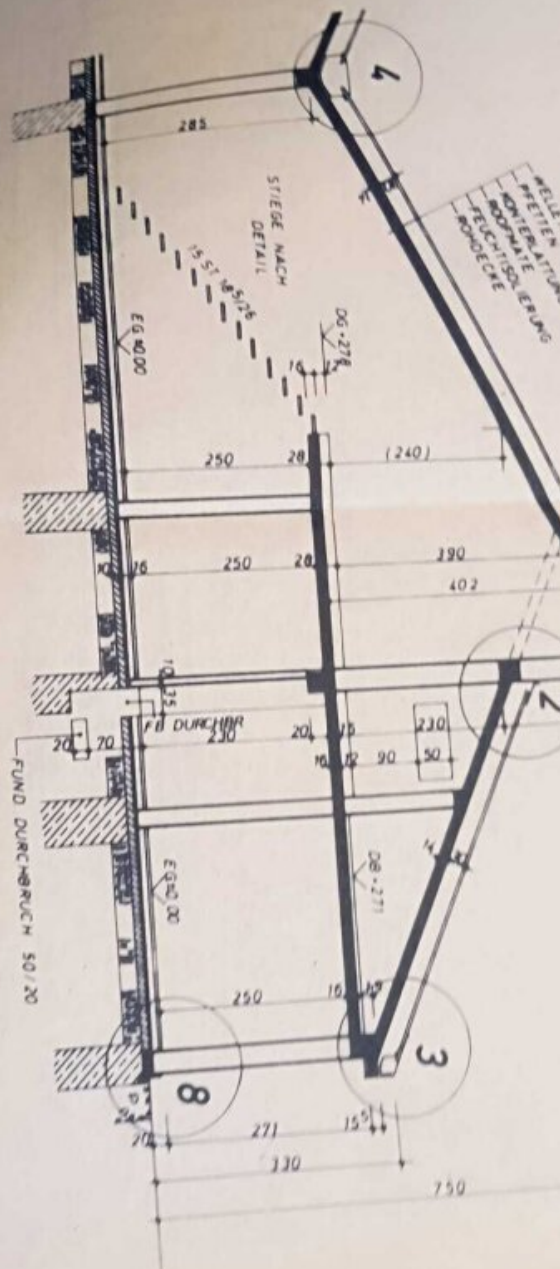
HAUS NR. 134



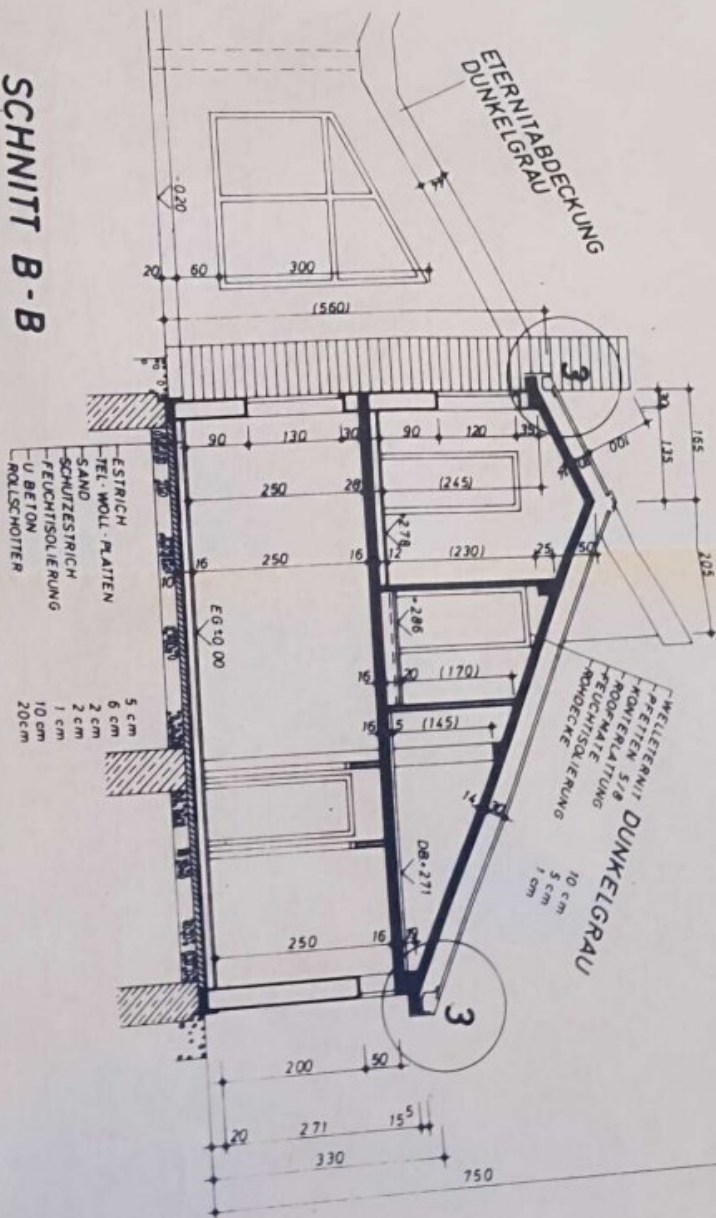


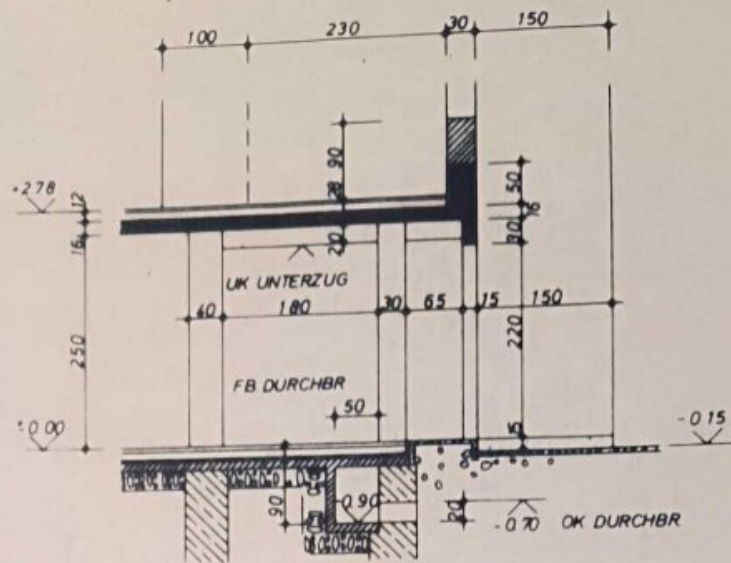


SCHNITT A-A

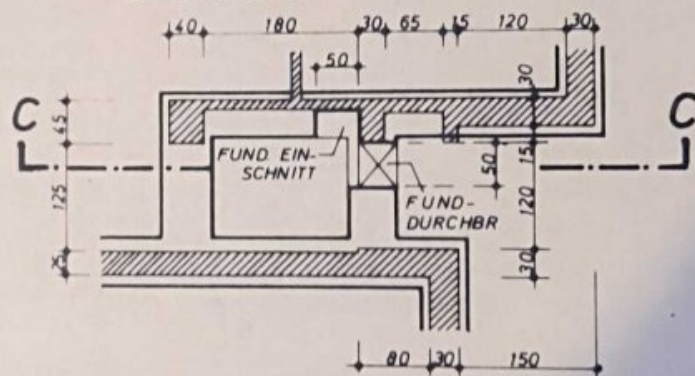


|                    |       |
|--------------------|-------|
| ESTRICH            | 6 cm  |
| TEL.-WOLL.-PLATTEN | 2 cm  |
| SAND               | 2 cm  |
| SCHUTZESTRICH      | 1 cm  |
| FUGENISOLIERUNG    | 10 cm |
| U-BETON            | 20 cm |
| ROLLSCHWOTTER      |       |

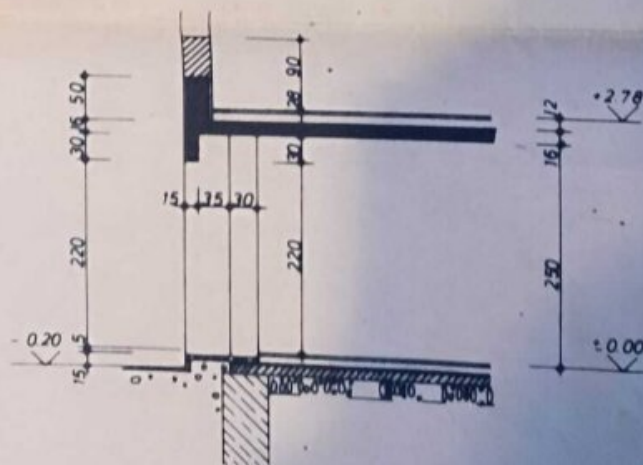




**SCHNITT C-C**



**FUNDAMENT EINGANG**

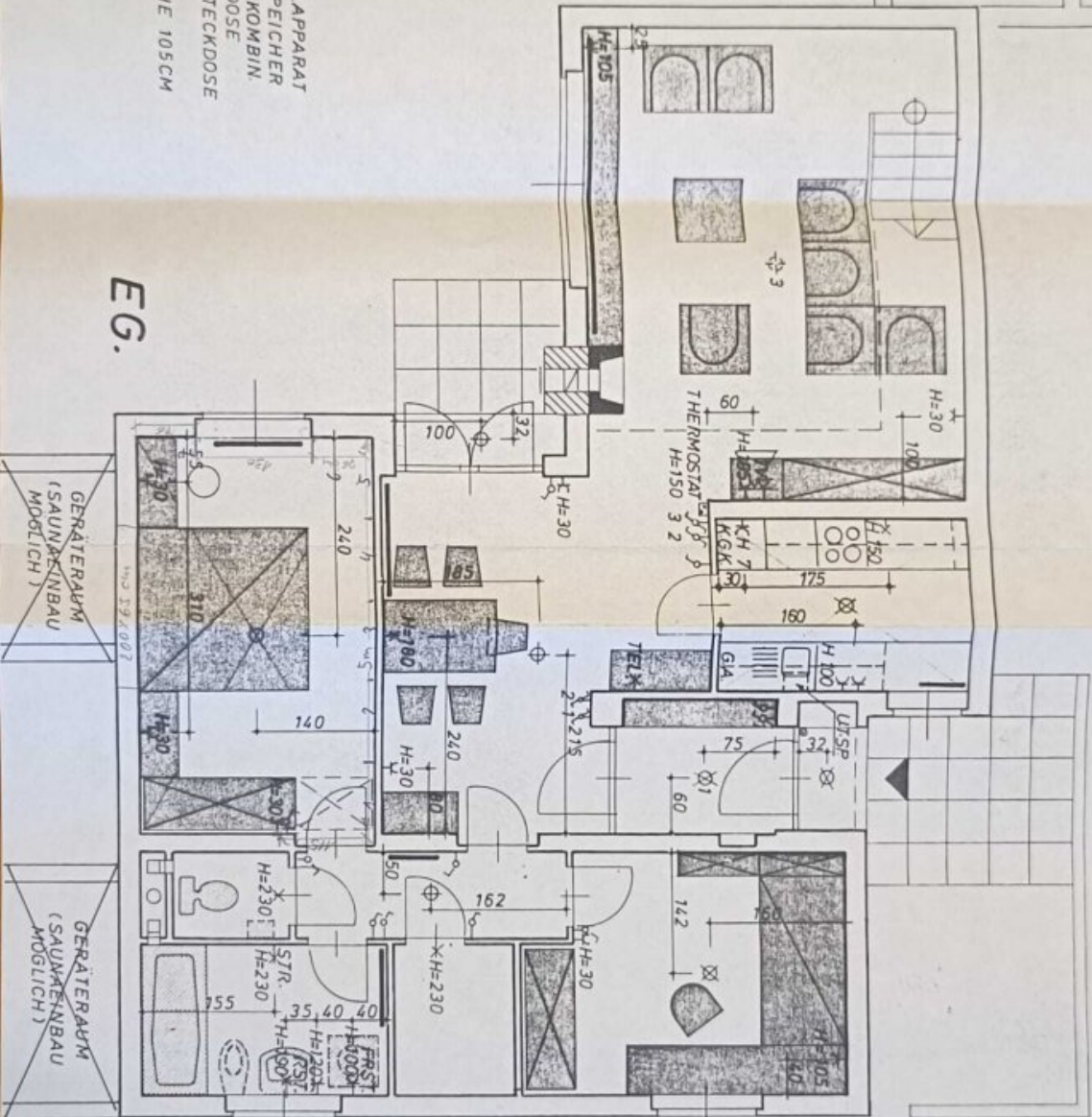


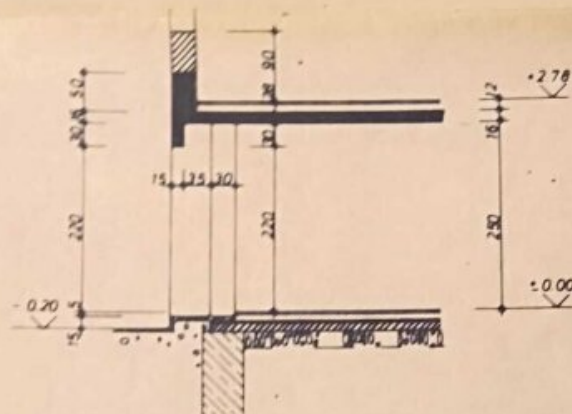
**SCHNITT D-D**

GERÄTERAUM  
(SAUNA-EINBAU  
MÖGLICH)

- G.A. GESCHIRRSFÜLLAPPARAT
- U.T.SP. UNTERTISCHSPEICHER
- K.G.K. KÜHLGEFRIERKOMBIN.
- RST. RASIERSTECKDOSE
- FRST. FEUCHTRAUMSTECKDOSE
- SCHALTERHÖHE 105CM

EG.





*SCHNITT D-D*

BAUBLOCK 'B'  
HAUS NR. 133

|                    |                          |                                                     |                     |
|--------------------|--------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------|
| Projekt <b>RAU</b> |                          | Wien IX., Alserbachstraße 23<br>34 25 40 - 49 Seite |                     |
| PROJEKT            | 22. KALMUSWEG NR. 72-100 | PLAN<br>NR.                                         | 7848                |
| GEGENSTAND:        | HAUS NR. 133 TYP. A'     | MASSSTAB                                            | 1:50                |
| Bearbeiter:        | H. H. B.                 |                                                     | DATUM<br>1978-01-23 |
| Geprüft:           |                          |                                                     |                     |
| Gezeichnet:        |                          |                                                     |                     |
| Bemerkungen:       |                          |                                                     |                     |



# Objektbeschreibung

## Exklusives Exposé

Modernes Einfamilienhaus / Reihenhaus mit großzügigem Gartenanteil nahe Badeteich Hirschstetten | 1220 Wien

In attraktiver Grünlage des 22. Wiener Gemeindebezirks präsentiert sich dieses moderne Einfamilienhaus bzw. Reihenhaus mit einer Wohnnutzfläche von ca. 127 m<sup>2</sup> als ideales Zuhause für Familien und anspruchsvolle Eigennutzer. Die Kombination aus zeitgemäßer Architektur, großzügigen Freiflächen und einer hervorragenden Infrastruktur macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit in begehrter Lage nahe dem Badeteich Hirschstetten.

Das Haus überzeugt mit einem durchdachten Raumkonzept, lichtdurchfluteten Wohnbereichen sowie einem großzügigen Gartenanteil, der ausreichend Platz für Erholung, Familie und Freizeit bietet. Großzügige Terrassen- und Gartenflächen schaffen eine perfekte Verbindung zwischen Innen- und Außenraum und laden zum entspannten Wohnen im Grünen ein.

## Highlights der Immobilie

Ca. 127 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche

Großzügiger Eigengarten mit viel Privatsphäre

Moderne Architektur und hochwertige Ausstattung

Familienfreundliche Raumaufteilung

Helle Wohnbereiche mit großen Fensterflächen

Ruhige Wohnlage nahe Badeteich Hirschstetten

Ideale Kombination aus Stadtleben und Natur

Perfekte Infrastruktur und ausgezeichnete Verkehrsanbindung

## Lage & Infrastruktur

Die Immobilie befindet sich in begehrter Wohnlage im Herzen der Donaustadt, nur wenige Minuten vom beliebten Badeteich Hirschstetten entfernt. Die Umgebung bietet eine außergewöhnlich hohe Lebensqualität mit zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustüre. Der Badeteich Hirschstetten überzeugt mit großzügigen Liegewiesen, Spazierwegen, Spielplätzen und vielfältigen Sportmöglichkeiten und zählt zu den beliebtesten Naherholungsgebieten des Bezirks.

Auch die Blumengärten Hirschstetten, weitläufige Grünflächen sowie Rad- und Spazierwege befinden sich in unmittelbarer Nähe und schaffen ein naturnahes Wohngefühl mitten in Wien. Gleichzeitig profitieren Sie von einer sensationellen Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken sind rasch erreichbar. Moderne Stadtentwicklungsprojekte in der Umgebung unterstreichen die hohe Standortqualität und die ausgezeichnete Wohnattraktivität des Viertels.

Die öffentliche Anbindung ist hervorragend: Straßenbahn- und Buslinien sowie die nahegelegenen U-Bahn-Stationen gewährleisten eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt. Auch die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist ausgezeichnet.

Diese Immobilie vereint modernes Wohnen, großzügige Freiflächen und eine außergewöhnliche Lage zu einem Zuhause mit höchster Lebensqualität – ideal für Familien, Naturliebhaber und alle, die urbanes Wohnen mit Erholung im Grünen verbinden möchten.

Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung zu kontaktieren.

Gerne senden wir Ihnen mehrere Informationen per E-Mail-Anfrage. Für weitere Auskünfte, oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen gerne jederzeit Herr Wolfgang J. Frithum unter der Telefonnummer +43 681 204 81 844 oder per E-Mail [frithum@4m-immo.at](mailto:frithum@4m-immo.at) zur Verfügung.

Ebenso steht Ihnen unsere Frau Maria Kuru unter der Telefonnummer +43 660 5078712 zur Verfügung.

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN.**

Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

VERKAUFEN AUCH SIE DERZEIT IHRE IMMOBILIE?

Profitieren Sie von unserem umfassenden Service und unserer jahrzehntelangen Erfahrung!

Durch Partnerschaften mit unserem Anwalt, Notar und unabhängigen Finanzierern stellen wir Ihnen eine schnellstmögliche Abwicklung zur Verfügung und können Ihnen dadurch eine effiziente Abwicklung garantieren. Wir bieten Ihnen die BESTE Rundum-Betreuung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <250m

Universität <3.750m

Höhere Schule <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.250m

Geldautomat <1.250m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.750m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.750m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap