

Modern wohnen in Breitenlee – hochwertiges Einfamilienhaus mit Garten



W
WOLKE 7
IMMOBILIEN

Objektnummer: 5566

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	142,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	253,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 49,62 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	599.900,00 €
Betriebskosten:	145,00 €
Sonstige Kosten:	410,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sora Khan



**SIE MÖCHTEN AUCH EINE
IMMOBILIE VERKAUFEN?**

**KOSTENLOSE BEWERTUNG
IHRER IMMOBILIE!**
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

SORA KHAN
☎ +43 664 132 68 94
✉ s.khan@w7.immo

WOLKE 7
IMMOBILIEN

WOLKE 7
IMMOBILIEN





Objektbeschreibung

Dieses moderne **Einfamilienhaus** vereint großzügiges Wohnen mit energieeffizienter Ausstattung und bietet auf **rund 142 m² Nutzfläche** ausreichend Platz für Familien, Homeoffice und individuelle Wohnkonzepte.

Der offen gestaltete **Wohn- und Essbereich** mit direktem Zugang zur **sonnigen Terrasse** und dem **privaten Garten** bildet das Herzstück des Hauses und schafft eine angenehme Atmosphäre für den Alltag sowie gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Insgesamt stehen **fünf Zimmer, zwei Badezimmer inkl. WC, ein GästeWC** sowie **praktische Nebenräume** zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight ist die **5 kWp Photovoltaikanlage**, die in Kombination mit der **Luftwärmepumpe** für nachhaltiges und energieeffizientes Wohnen sorgt. Hochwertige **Parkettböden**, eine **moderne DAN-Küche** mit Geräten von Miele und Bosch sowie ein **eigener Stellplatz** runden das attraktive Gesamtangebot ab.

Das Haus befindet sich auf **einem Baurechtsgrundstück**. Der Baurechtsvertrag läuft **bis 31.12.2117** und ist grundbücherlich abgesichert. Das Haus kann – ähnlich wie eine Liegenschaft auf Eigengrund – verkauft, vermietet, verschenkt oder vererbt werden.

Raumaufteilung

EG:

- Wohnküche (32,7 m²)
- GästeWC (1,2 m²)

OG:

- Schlafzimmer 1 mit Balkon (13,44 m² + 6,6 m²)
- Schlafzimmer 2 (13,52 m²)
- Badezimmer mit WC (6,69 m²)

Atriumgeschoss:

- Schlafzimmer 1 (28,01 m²)
- Schlafzimmer 2 (14,85 m²)

- Badezimmer mit WC (8,31 m²)
- Technikraum (3,98 m²)
- Abstellraum (2,48 m²)

Der liebevoll angelegte Garten bietet neben ausreichend Platz zum Entspannen auch einen praktischen **Geräteschuppen** für Gartengeräte und zusätzlichen Stauraum. Die **über 30 m² große Terrasse** lädt zu gemütlichen Stunden im Freien, Grillabenden oder geselligen Zusammenkünften mit Familie und Freunden ein.

Besonderen Wohnkomfort bieten die hochwertig ausgestatteten Badezimmer, die allesamt über Doppelhandwaschbecken verfügen und somit ideal auf die Bedürfnisse einer Familie abgestimmt sind. Die Waschmaschine ist platzsparend im Technikraum untergebracht.

Die beiden Räume im Atriumgeschoss verfügen jeweils über einen direkten Zugang zum Atrium bzw. in den Garten und profitieren dadurch von einer angenehmen natürlichen Belichtung.

Ein **eigener Kfz-Stellplatz** am Ende des Zufahrtsweges ist im Gesamtkaufpreis enthalten. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, weitere Stellplätze bei Bedarf anzumieten.

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in der Breitenleer Straße im beliebten 22. Wiener Gemeindebezirk Donaustadt – einer Wohngegend, die Ruhe, Familienfreundlichkeit und eine ausgezeichnete Infrastruktur miteinander verbindet. Die Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Anbindung macht diesen Standort besonders attraktiv für Familien und Berufstätige.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist hervorragend: Die Straßenbahnlinie 26 sowie die Buslinien 22A und 24A befinden sich in der Nähe und bieten eine komfortable Verbindung zur U1-Station Kagraner Platz sowie zu weiteren Knotenpunkten des Wiener Verkehrsnetzes. Auch die Autobahnanschlüsse A23 und S2 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Für den täglichen Bedarf stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung zur Verfügung, darunter der Gewerbepark Stadlau. Darüber hinaus bietet das nahegelegene Donau Zentrum ein umfangreiches Angebot an Geschäften, Gastronomie und Freizeitmöglichkeiten.

Familien profitieren von der guten Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur. Mehrere Kindergärten sowie Schulen befinden sich in der näheren Umgebung. Spielplätze und Grünflächen ergänzen das familienfreundliche Wohnumfeld.

? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< und keinen Vorteil mehr verpassen.

Kaufpreis: 599 900 EUR + 20 000 EUR KFZ Stellplatz (obligatorisch)

Betriebskosten: ca. 145€ monatlich

Baurechtszins : 4920€ jährlich

Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (fällt nur beim Kauf der Immobilie an)

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihre Ansprechpartnerin:

SORA KHAN

? Mobil.: [+43 664 132 68 94](tel:+436641326894)

? E-Mail: s.khan@w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap