

Familientraum nahe der Alten Donau – Haus mit Pool, Garten und Doppelgarage (nahe U6!)



Objektnummer: 1837/98

Eine Immobilie von ImmoRebellen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2001
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	184,51 m ²
Nutzfläche:	252,77 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 45,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	1.490.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lucas Taufer

ImmoRebellen GmbH
Jägerstraße 12/19
1200 Wien













IMMO REBELLEN





IMMO REBELLEN



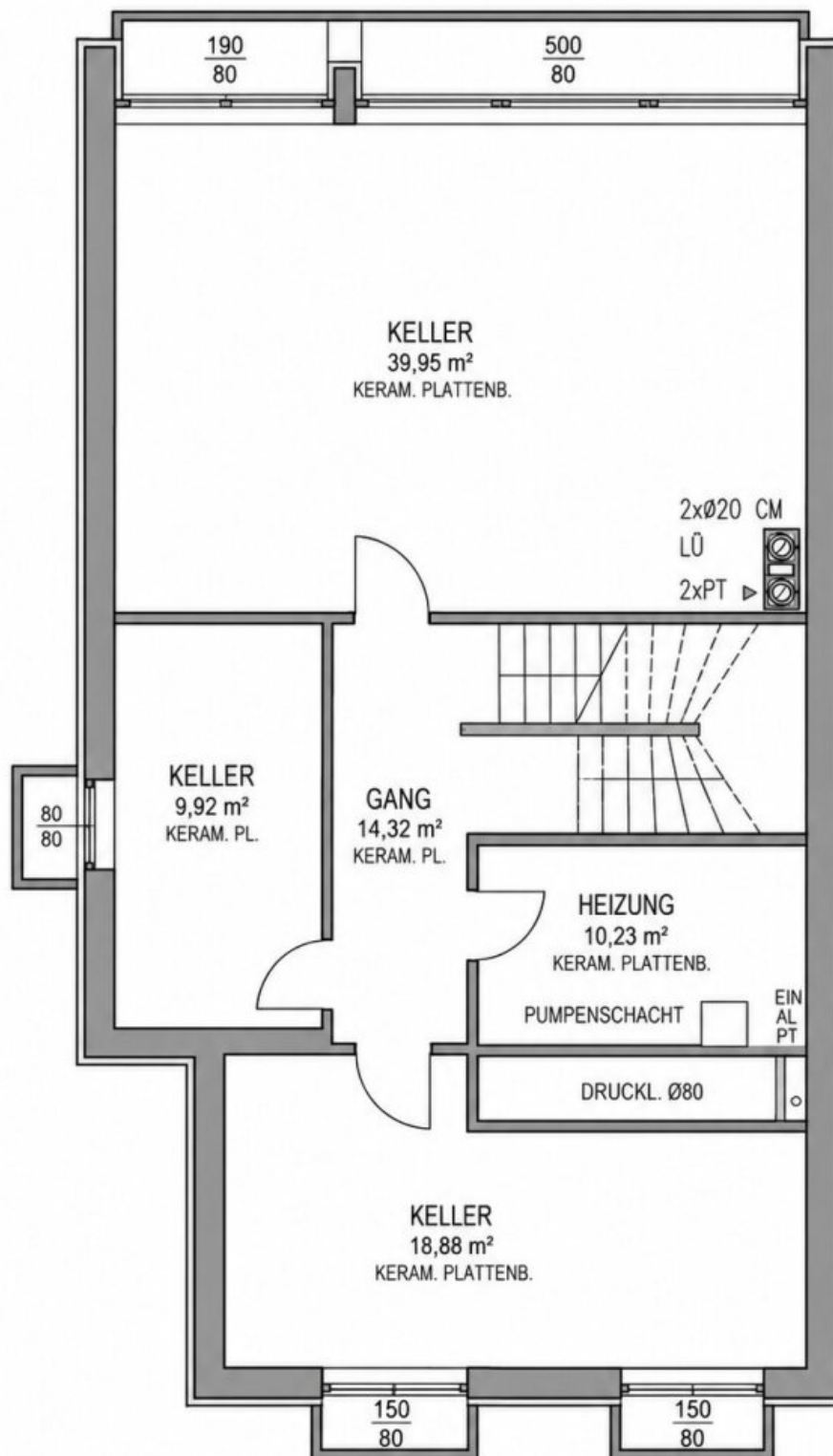
IMMO REBELLEN

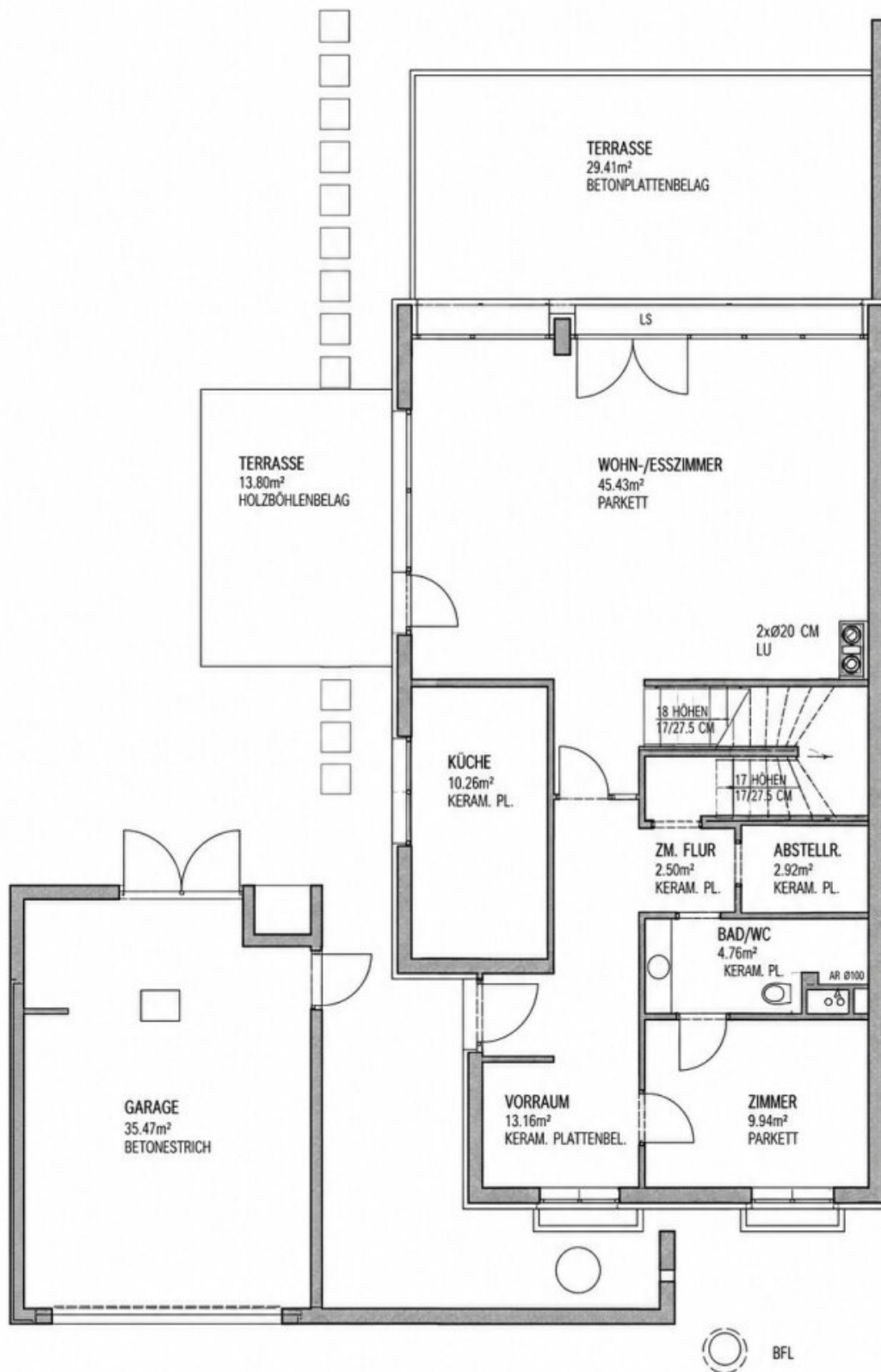


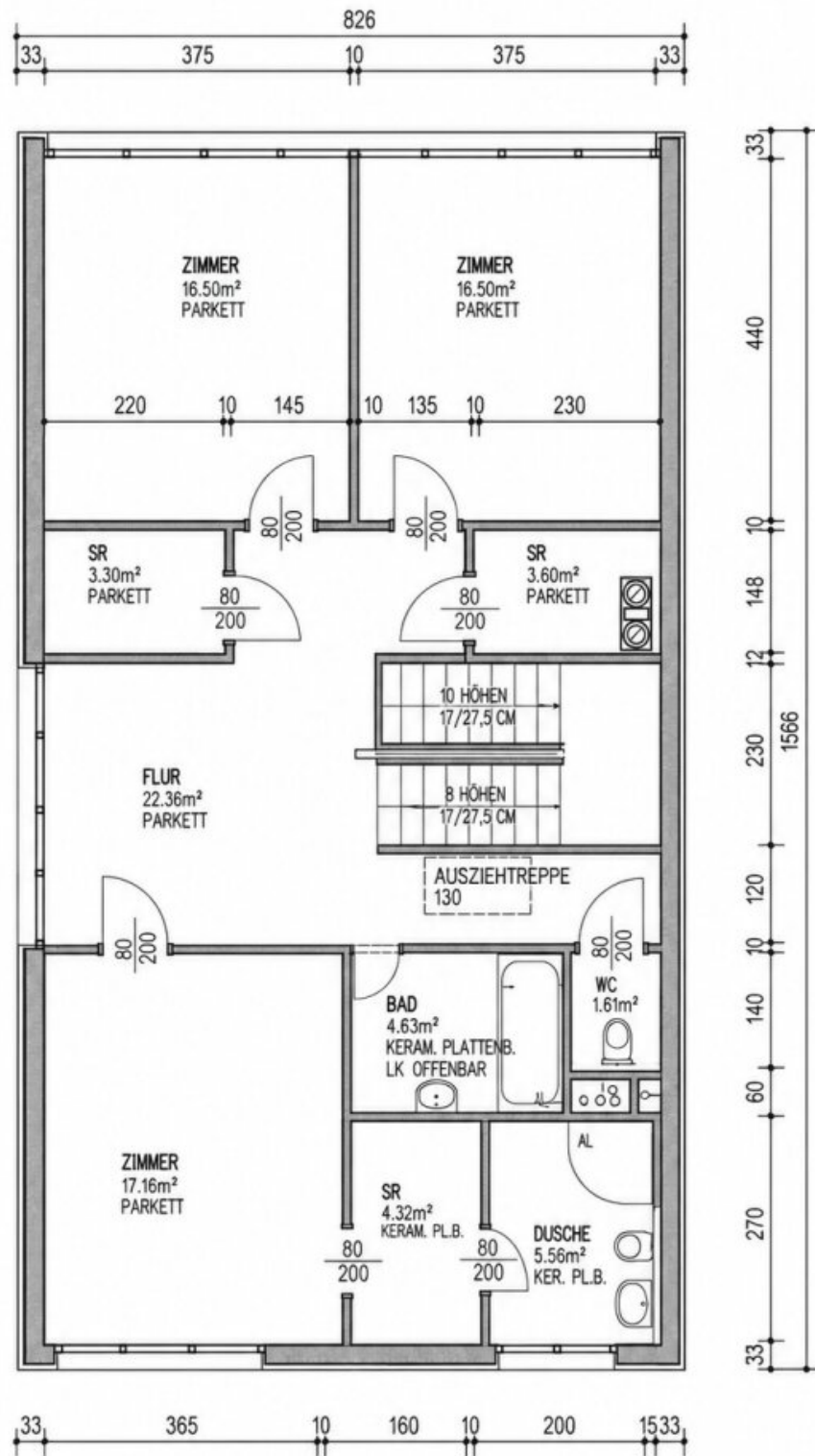
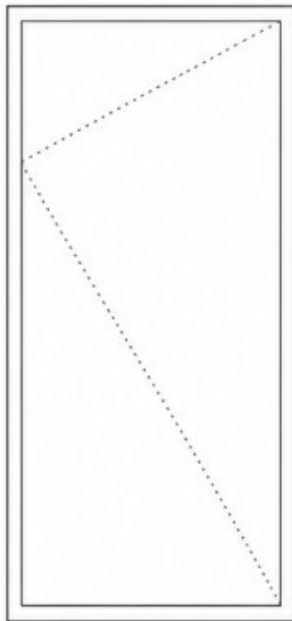












Objektbeschreibung

Exklusives Einfamilienhaus mit Pool nahe der Alten Donau (U6)

English version below

Hier fühlt sich Wien plötzlich nach Urlaub an: Morgens ein Kaffee auf der Terrasse, nachmittags ein Sprung in den **eigenen Pool** und am Abend ein Spaziergang am Wasser. Dieses großzügige Einfamilienhaus in Floridsdorf bietet **viel Privatsphäre, außergewöhnlich viel Platz** und eine Lage, die **Ruhe, Natur und Stadt** perfekt miteinander verbindet.

HIGHLIGHTS:

- **Privater Swimmingpool mit Gegenstromanlage, Solarheizung und Unterwasserbeleuchtung**
- **Eigener Wellnessbereich mit Dampfkammer, plus Whirlpool-Badewanne**
- **Großzügiger Wohnbereich mit offenem Kamin und direktem Gartenzugang**
- **Zwei sonnige Terrassen, geschützter Garten und elektrische Doppelgarage**
- **Begehrte Ruhelage nahe Alter Donau, Neuer Donau und U6-Anbindung**

Ein Zuhause, das Raum für das Leben schafft

Das im Jahr **2001** fertiggestellte Einfamilienhaus überzeugt mit einer durchdachten Aufteilung über **drei Ebenen**. Im Erdgeschoss bildet der großzügige Wohnbereich mit **offenem Kamin** das Herzstück des Hauses. Große Fensterflächen und der direkte Ausgang auf die Terrasse sowie in den Garten schaffen eine offene und einladende Wohnatmosphäre. Die **voll ausgestattete Einbauküche**, ein weiteres Zimmer sowie ein eigenes Bad und WC bieten zusätzlichen Komfort.

Im Obergeschoss befinden sich das **Hauptschlafzimmer mit Schrankraum, eigener Dusche und WC** sowie zwei weitere Schlafzimmer. Ein zusätzliches Badezimmer mit **Whirlpool-Badewanne** sorgt für entspannte Momente im eigenen Zuhause.

Der ca. **93,90 m² große Wohnkeller** erweitert das Raumangebot um wertvolle Flächen für Freizeit, Arbeit und Erholung. Neben einem großzügigen Aufenthaltsbereich, einem Hobbyraum, einer Werkstatt und einer Waschküche erwartet Sie hier ein **privater Wellnessbereich inklusive Dampfkammer** – ein besonderer Rückzugsort, an dem Sie den

Alltag hinter sich lassen können.

Der geschützte Garten wird im Sommer zur persönlichen Wohlfühloase. Zwei Terrassen bieten Platz für gemütliche Stunden im Freien, während der ca. **3,8 × 7,5 Meter große Pool** mit Gegenstromanlage, Solarheizung und Unterwasserbeleuchtung echtes Urlaubsgefühl nach Hause bringt.

HARD FACTS:

Kaufpreis: **€ 1.490.000,-**

Wohnfläche: **ca. 184,51 m²**

Wohnkeller: **ca. 93,90 m²**

Nutzfläche: **ca. 252,77 m²**

Grundstücksfläche: **ca. 655 m² Pachtgrund**

Zimmer: **5**

Stockwerk: **Untergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss**

Baujahr: **2001**

Bäder: **3**

WCs: **4**

Wellnessbereich: **inklusive Dampfkammer**

Terrassen: **ca. 29 m² und ca. 15 m²**

Swimmingpool: **ca. 3,8 × 7,5 Meter**

Garage: **Doppelgarage mit elektrischem Tor**

Heizung: **Gas-Brennwertheizung mit Fußbodenheizung**

Monatliche Pacht: **€ 1.500,-**

Verfügbarkeit: **nach Vereinbarung**

Wichtiger Hinweis zum Pachtgrund

Das Einfamilienhaus befindet sich auf einem **Pachtgrund des Stift Klosterneuburg** und wird als **Superädifikat** verkauft. Der Grund selbst ist **nicht Bestandteil des Kaufpreises**. Die monatliche Pacht beträgt derzeit **€ 1.500,-**.

Leben am Wasser und trotzdem bestens angebunden

Die Lage im **21. Wiener Gemeindebezirk** zählt zu den besonderen Wohnlagen Floridsdorfs. Die **Alte Donau, die Neue Donau und die Donauinsel** befinden sich in der näheren Umgebung und bieten zahlreiche Möglichkeiten zum Schwimmen, Radfahren, Laufen, Spaziergehen oder Entspannen am Wasser.

Auch die öffentliche Anbindung überzeugt. Die **U6-Station Neue Donau** ist bequem zu Fuß erreichbar. Die **Buslinie 20A** verbindet die Umgebung zusätzlich mit wichtigen Verkehrsknoten und Freizeitbereichen. Über den nahe gelegenen **Handelskai** bestehen Anschlüsse an mehrere S-Bahn-Linien. Die schnelle Erreichbarkeit der **A22** sorgt zudem für eine gute Verbindung in andere Teile Wiens und in das Wiener Umland.

Supermärkte, Schulen, Kindergärten, medizinische Einrichtungen und weitere Angebote des täglichen Bedarfs befinden sich gut erreichbar in der Umgebung. Damit eignet sich dieses Einfamilienhaus in **1210 Wien** ideal für Familien, die ein **großzügiges Zuhause mit Pool, privatem Wellnessbereich, Wassernähe und guter U-Bahn-Anbindung** suchen.

Erfolgshonorar: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

Herr **Lucas Taufer** steht Ihnen für alle Fragen und eine persönliche Besichtigung gerne zur Verfügung. Sie erreichen ihn unter **0664 3585085**. Gerne wird er Ihnen auch bei einer geeigneten Finanzierung weiterhelfen!

Hinweis zur Bilddarstellung: Manche Fotos wurden zum Schutz der Privatsphäre der Eigentümer sowie zu Darstellungszwecken virtuell bearbeitet. Dabei wurden ausschließlich einzelne Gegenstände oder Möbel verändert beziehungsweise entfernt; die baulichen Gegebenheiten blieben unverändert. Eine Übernahme der vorhandenen Möbel ist nach Absprache möglich.

ENGLISH VERSION

Exclusive single family home with Pool near the Old Danube (close to Subway U6 and 7 car minutes to UNO City!)

Here, Vienna suddenly feels like a holiday destination: morning coffee on the terrace, an afternoon swim in your **private pool**, followed by an evening walk by the water. This spacious detached home in Floridsdorf offers **exceptional privacy, generous living space** and a location that perfectly combines **peace, nature and city life**.

HIGHLIGHTS:

- **Private swimming pool with counter-current system, solar heating and underwater lighting**
- **Private wellness area with steam room plus Jacuzzi bathtub**
- **Spacious living area with an open fireplace and direct access to the garden**
- **Two sunny terraces, a private garden and a double garage with electric door**
- **Sought-after and peaceful location near the Old Danube, New Danube and U6 underground line**

A home designed for living

Completed in **2001**, this detached home offers a thoughtfully designed layout across **three levels**. On the ground floor, the spacious living area with an **open fireplace** forms the heart of the property. Large windows and direct access to the terrace and garden create a bright, open and welcoming atmosphere. A **fully fitted kitchen**, an additional room, a private bathroom and a separate toilet provide added flexibility and comfort.

The upper floor features the **principal bedroom with a walk-in wardrobe, private shower and toilet**, as well as two additional bedrooms. A further bathroom with a **whirlpool bathtub** offers the perfect place to unwind.

The approximately **93.90 m² residential basement** provides valuable additional space for leisure, work and relaxation. Alongside a spacious lounge area, hobby room, workshop and laundry room, this level also features a **private wellness area with steam room** – your own personal retreat from everyday life.

During the warmer months, the secluded garden becomes a private oasis. Two terraces provide plenty of space for outdoor dining and relaxation, while the approximately **3.8 × 7.5 metre swimming pool** with counter-current system, solar heating and underwater lighting brings a true holiday atmosphere to your own home.

HARD FACTS:

Purchase price: **€1,490,000**

Living area: **approx. 184.51 m²**

Residential basement: **approx. 93.90 m²**

Usable floor area: **approx. 252.77 m²**

Plot size: **approx. 655 m² of leased land**

Rooms: **5**

Levels: **Basement, ground floor and upper floor**

Year of construction: **2001**

Bathrooms: **3**

Toilets: **4**

Wellness area: **Including steam room**

Terraces: **Approx. 29 m² and 15 m²**

Swimming pool: **Approx. 3.8 × 7.5 metres**

Garage: **Double garage with electric door**

Heating: **Gas condensing heating system with underfloor heating**

Monthly ground lease: **€1,500**

Availability: **By agreement**

Important information regarding the leased land

The property is situated on land leased from **Klosterneuburg Monastery** and is being sold as a **Superädifikat**, meaning the house is legally separate from the land beneath it. The land itself is **not included in the purchase price**. The current monthly ground lease is **€1,500**.

Living by the water with excellent city connections

The location in **Vienna's 21st district** is one of Floridsdorf's most attractive residential areas. The **Old Danube, New Danube and Danube Island** are all within easy reach, offering countless opportunities for **swimming, cycling, jogging, walking and relaxing by the water**.

Public transport connections are equally convenient. The **U6 Neue Donau underground station** is within comfortable walking distance, while the **20A bus line** provides additional connections to important transport hubs and recreational areas. The nearby **Handelskai transport hub** offers access to several S-Bahn lines. The **Vienna International Centre, also known as UNO City or VIC, can be reached in approximately seven minutes by car**, making the property particularly attractive for employees of international organisations and companies based in the surrounding business district. Quick access to the **A22 motorway** also ensures excellent connections to other parts of Vienna and the surrounding region.

Supermarkets, schools, kindergartens, medical facilities and everyday amenities are all easily accessible. This detached home in **1210 Vienna** is therefore ideal for families looking for a **spacious property with a pool, private wellness area, proximity to the water and excellent city connections**

Broker's commission: 3% of the purchase price plus 20% VAT.

Mr Lucas Taufer will be happy to assist you with any questions and arrange a private viewing. You can reach him on **0664 3585085**. He will also be pleased to assist you in finding a suitable financing solution.

Image disclaimer: Some photographs have been digitally edited to protect the owners' privacy and for presentation purposes. Only individual objects or pieces of furniture have been altered or removed; the structural features of the property remain unchanged. The existing furniture may be purchased subject to separate agreement.

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://immorebellen.service.immo/registrieren/de) - <https://immorebellen.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Herr Lucas Taufer, Mobil: +43 664 3585085, Mail: LT@immo-rebellen.at,

steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Ebenso unterstützen wir Sie gerne mit einem der **führenden Finanzierungsexperten Österreichs** und sichern Ihnen die **besten Konditionen**.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap