Wohnen mit Stil – Exklusives Einfamilienhaus mit traumhaftem Garten



Objektnummer: 8649

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2004
Wohnfläche:	128,00 m²
Nutzfläche:	208,00 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 69,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,29
Kaufpreis:	930.000,00 €
Betriebskosten:	450,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Kevin Krammer

4immobilien
Bahnstraße 35
2230 Gänserndorf

T 0664 / 750 517 71













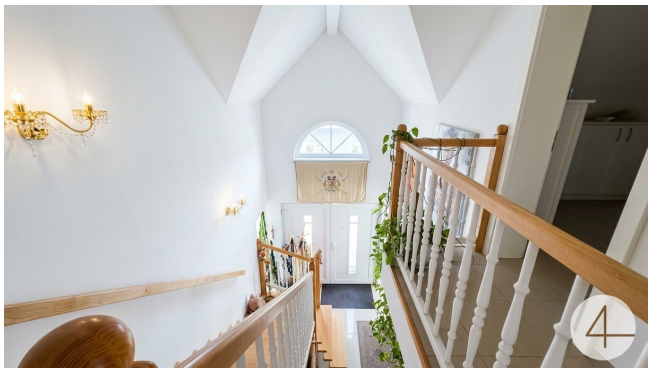




























Objektbeschreibung

In begehrter Wohnlage des 22. Wiener Gemeindebezirks präsentiert sich diese im Jahr 2004 errichtete Villa als außergewöhnliches Zuhause für anspruchsvolles Wohnen. Auf einem ca. 432 m² großen Grundstück und mit einer Wohnfläche von rund 128 m² verbindet die Liegenschaft großzügiges Raumgefühl, hochwertige Ausführung und eine liebevoll gestaltete Außenanlage zu einem besonderen Gesamtbild.

Die komplette Gastherme inklusive aller Anschlüsse wurde erst im Dezember 2025 für

18.000 € erneuert (Vaillant).

Bereits beim Betreten des Hauses vermittelt die Immobilie ein Gefühl von Qualität und Wohnkomfort. Die durchdachte Raumaufteilung, großzügige Wohnbereiche und ausgewählte Materialien schaffen ein stilvolles Ambiente mit viel Platz für Familie, Gäste und individuelle Wohnideen.

Die massive Bauweise sowie der ausgezeichnet gepflegte Zustand unterstreichen den hochwertigen Charakter der Liegenschaft. Große Fensterflächen sorgen für angenehme Lichtverhältnisse und schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Ein besonderes Highlight ist der wunderschön gestaltete Außenbereich. Die großzügige Terrasse öffnet sich zum sonnigen Garten und bietet den perfekten Rahmen für entspannte Stunden im Freien.

Das liebevoll angelegte Biotop fügt sich harmonisch in die Gartenlandschaft ein und verleiht dem Grundstück eine außergewöhnliche Atmosphäre. Ob ein ruhiger Morgen im Grünen, gemeinsame Abende mit Familie und Freunden oder entspannte Sommertage – hier entsteht ein privater Rückzugsort mitten in Wien.

Auch der Balkon erweitert die attraktiven Freiflächen und bietet zusätzliche Möglichkeiten, die ruhige Wohnatmosphäre zu genießen.

Großzügigkeit auf mehreren Ebenen

Die Villa ist vollunterkellert und bietet dadurch wertvolle zusätzliche Nutzflächen. Ob Hobbybereich, Fitnessraum, Stauraum, Wirtschaftsbereich oder individuelle Nutzung – das Untergeschoss eröffnet vielfältige Möglichkeiten.

Die Kombination aus großzügigem Wohnraum, Keller, Terrasse, Balkon und Garten macht diese Immobilie insbesondere für Familien und Menschen interessant, die innerhalb Wiens nicht auf Platz und Privatsphäre verzichten möchten.

Die Lage verbindet hohe Lebensqualität mit den Vorzügen der Stadt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsanbindungen befinden sich in gut erreichbarer Nähe.

Gleichzeitig bietet das Wohnumfeld jene Ruhe und Privatsphäre, die im urbanen Raum zunehmend zu einer Besonderheit werden. Damit vereint die Liegenschaft städtische Infrastruktur mit entspanntem Wohnen im Grünen.

Highlights auf einen Blick

NEUE Gastherme inklusive aller Anschlüsse Dezember 2025

- Ca. 432 m² Grundstücksfläche
- Ca. 128 m² Wohnfläche +Vollunterkellert
- Baujahr 2004
- Großzügige und durchdachte Raumaufteilung
- Sonniger, liebevoll gestalteter Garten
- Wunderschön angelegtes Biotop
- Großzügige Terrasse
- Balkon
- Hochwertige Kunststofffenster
- Hochwertige Verarbeitung

Fazit

Ein außergewöhnliches Zuhause für Menschen, die mehr als nur Wohnraum suchen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.