Ihr baugenehmigtes EINFAMILIENHAUS in 1220 Wien mit Keller, Garten & Dachterrasse sofort realisierbar



Objektnummer: 17061

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

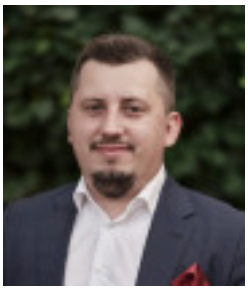
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Wohnfläche:	154,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	159,00 m²
Keller:	49,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 41,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	449.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexandru Filimon

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

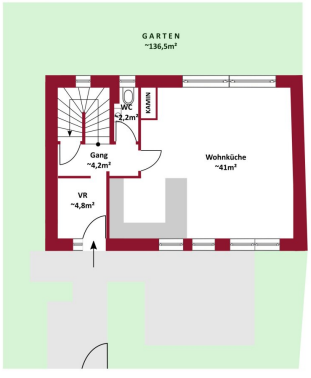
T +43 660 285 0330

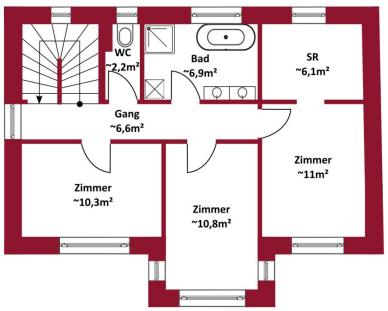


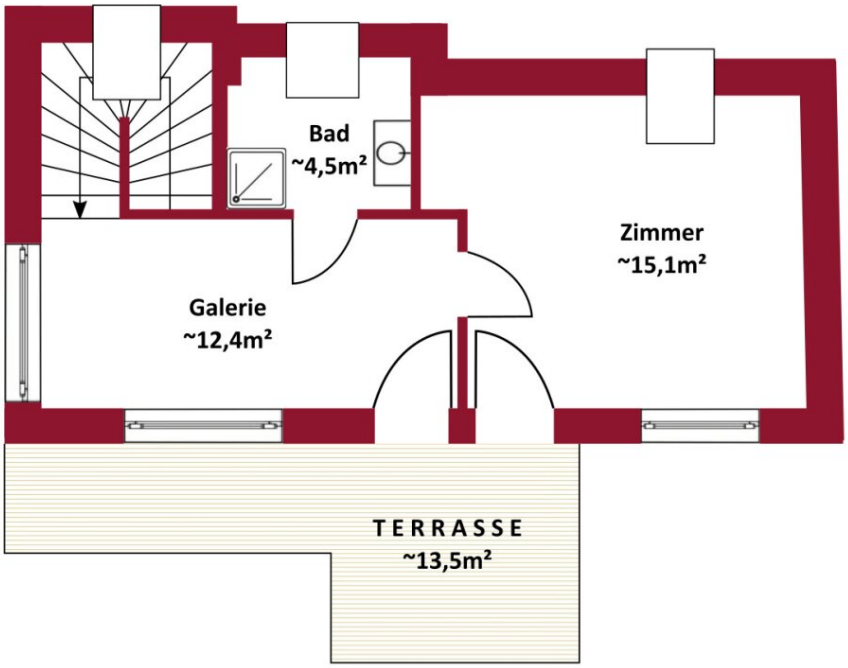


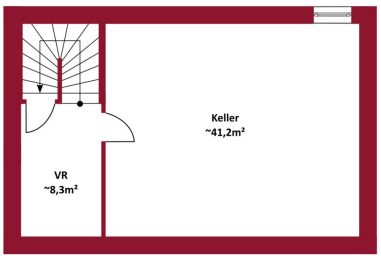


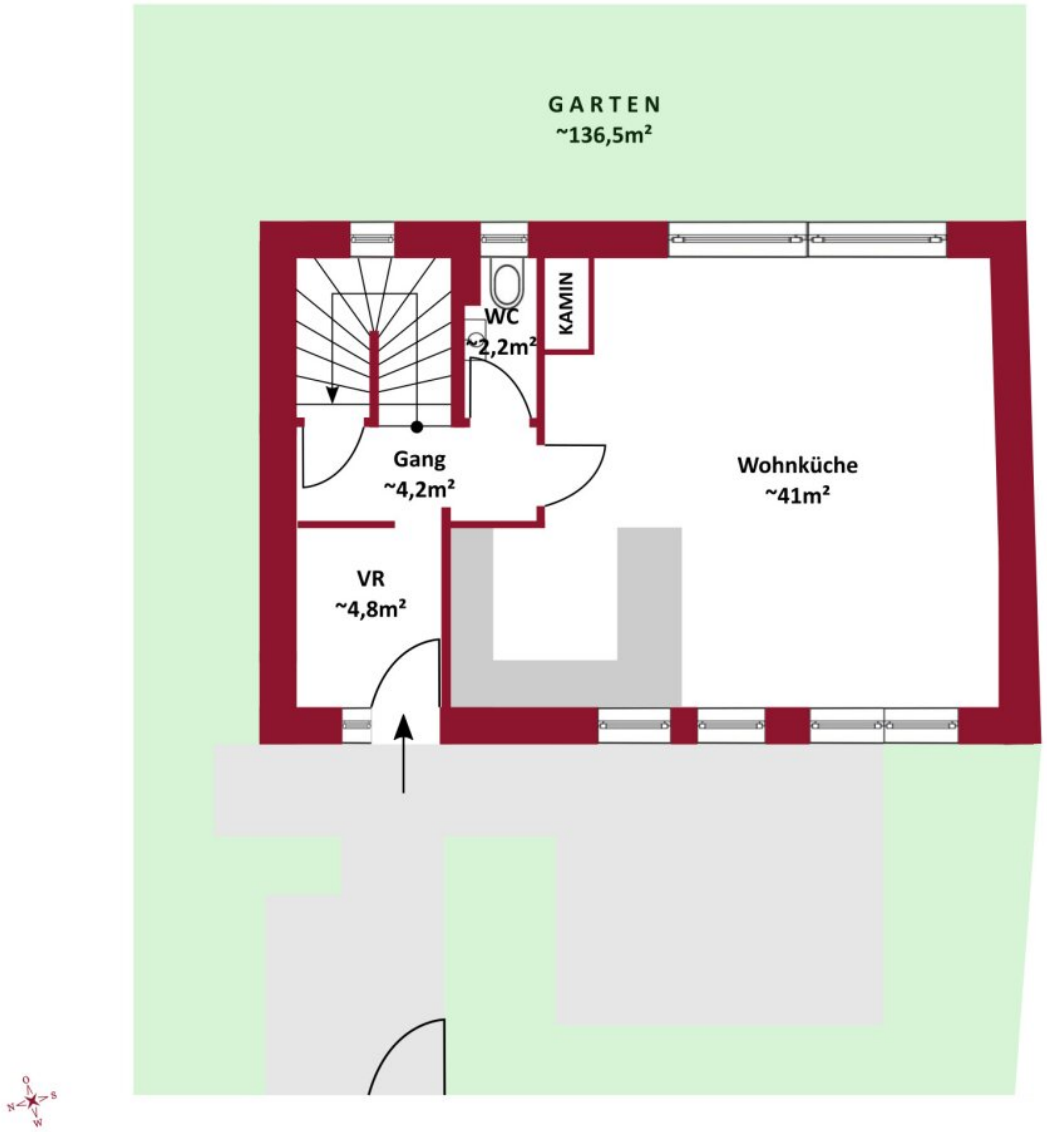


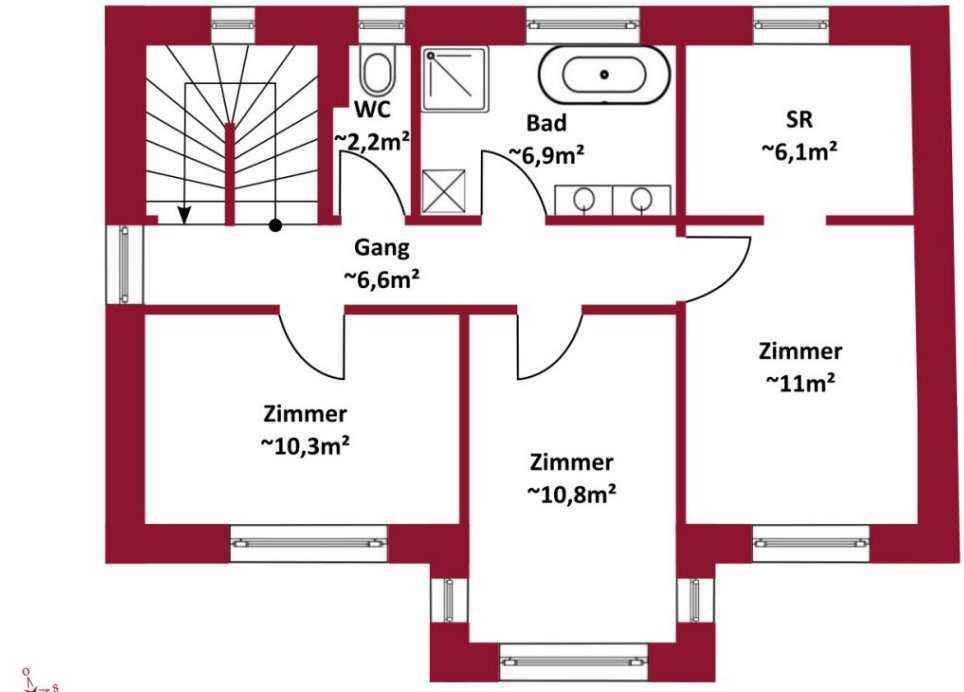

GARTEN
~136,5m²
WC
~2,2m²
KAMIN
Gang
~4,2m²
Wohnküche
~41m²
VR
~4,8m²

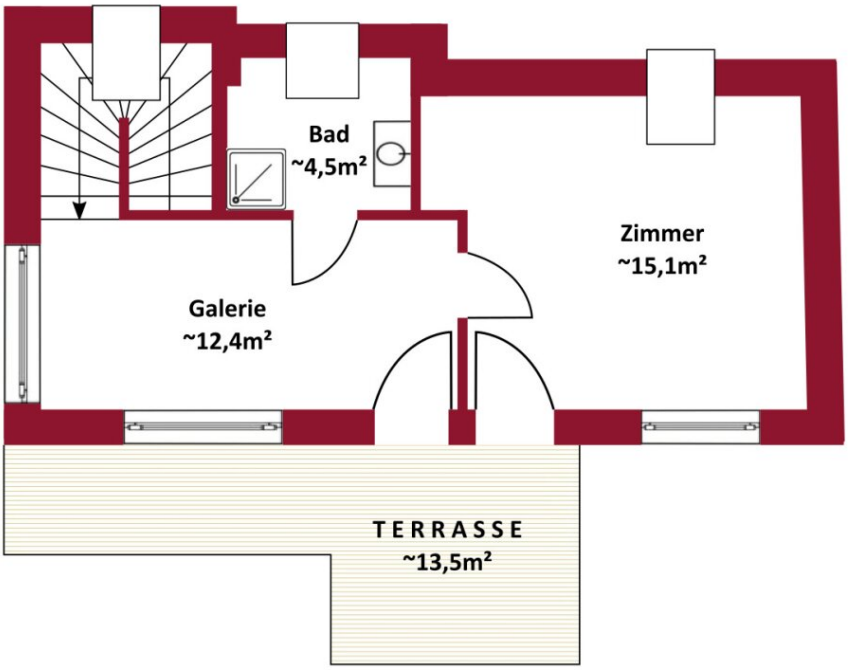

WC
~2,2m²
Bad
~6,9m²
SR
~6,1m²
Gang
~6,6m²
Zimmer
~11m²
Zimmer
~10,3m²
Zimmer
~10,8m²

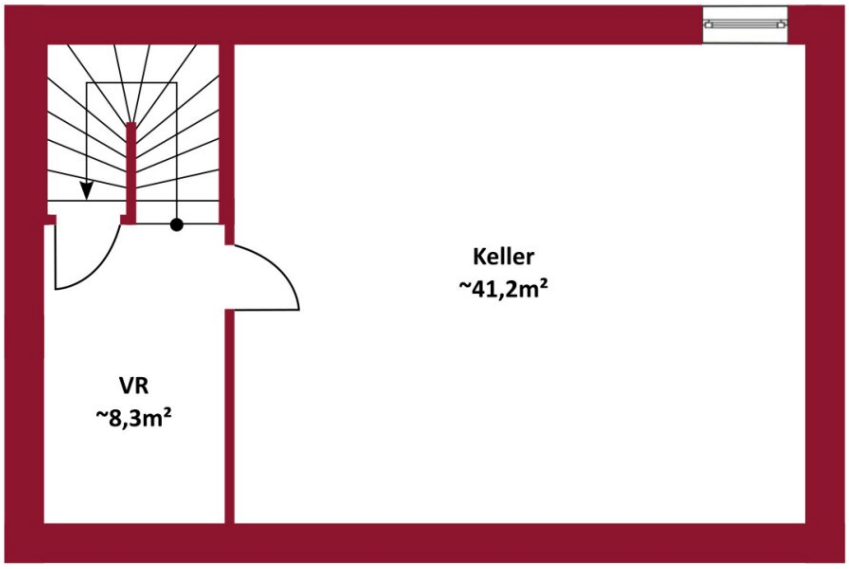

Bad
~4,5m²
Zimmer
~15,1m²
Galerie
~12,4m²
TERRASSE
~13,5m²


Keller
~41,2m²
VR
~8,3m²


GARTEN
~136,5m²
WC
~2,2m²
KAMIN
Gang
~4,2m²
Wohnküche
~41m²
VR
~4,8m²


WC
~2,2m²
Bad
~6,9m²
SR
~6,1m²
Gang
~6,6m²
Zimmer
~10,3m²
Zimmer
~10,8m²
Zimmer
~11m²


Bad
~4,5m²
Zimmer
~15,1m²
Galerie
~12,4m²
TERRASSE
~13,5m²


Keller
~41,2m²
VR
~8,3m²


O
S
N
W

Objektbeschreibung

Ein seltenes Angebot: Baugrundstück inklusive rechtskräftiger Baugenehmigung für ein modernes Einfamilienhaus – sparen Sie Zeit, Planungskosten und starten Sie ohne lange Genehmigungsverfahren mit Ihrem Bauvorhaben.

In einer ruhigen Wohngegend des 22. Wiener Gemeindebezirks gelangt dieses attraktive Baugrundstück zum Verkauf. Das Besondere daran: Für das Grundstück liegt bereits eine **baubehördlich genehmigte Einreichplanung** für ein hochwertiges Einfamilienhaus vor.

Geplant ist ein modernes Wohnhaus mit rund **154 m² Wohnfläche**, einem **vollwertigen Keller**, einem sonnigen Eigengarten sowie einer großzügigen Dachterrasse. Die durchdachte Architektur verbindet modernes Design mit hoher Wohnqualität und energieeffizienter Bauweise.

Durch die bereits vorhandene Baugenehmigung profitieren zukünftige Eigentümer von einer erheblichen Zeitersparnis und können ihr Bauprojekt wesentlich schneller realisieren.

Geplantes Einfamilienhaus

Die genehmigte Planung umfasst:

Kellergeschoss

- Vorraum
- Abstellraum
- Kellerraum
- Gesamtfläche ca. **49 m²**

Erdgeschoss

- Großzügige Wohnküche mit ca. **41 m²**

- Speis
- Vorraum
- Gäste-WC
- Terrasse
- Zugang zum Eigengarten

Obergeschoss

- 3 Schlafzimmer
- Schrankraum
- Badezimmer
- separates WC
- Gang

Dachgeschoss

- Galerie
- Schlafzimmer
- Badezimmer

- Dachterrasse mit ca. **18 m²**

Eckdaten der genehmigten Planung

- ca. **154 m² Wohnfläche**
- ca. **49 m² Keller**
- ca. **159 m² Eigengarten**
- ca. **18 m² Dachterrasse**
- 4 Schlafzimmer
- 2 Badezimmer
- 2 separate WCs
- großzügige Wohnküche
- Luft-Wasser-Wärmepumpe vorgesehen
- Fußbodenheizung vorgesehen
- energieeffiziente Bauweise gemäß Einreichplanung
- 1 PKW-Stellplatz

Ihre Vorteile

- **Bereits baubehördlich genehmigtes Bauprojekt**
- Keine langwierige Planungs- und Einreichphase
- Sofortige Umsetzung des Bauvorhabens möglich
- Moderne und familienfreundliche Architektur
- Hochwertig geplantes Einfamilienhaus mit Keller
- Attraktive Wohnlage im 22. Wiener Gemeindebezirk

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend des 22. Wiener Gemeindebezirks und verbindet naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und viel Grün, wodurch eine angenehme Wohnatmosphäre entsteht.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Banken sowie Ärzte, sind in wenigen Minuten erreichbar. Familien profitieren von einem breiten Angebot an Kindergärten, Volks- und Mittelschulen sowie weiterführenden Bildungseinrichtungen in der Umgebung.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend. Mehrere Buslinien befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten eine schnelle Verbindung zu den U-Bahn-Linien **U2 (Aspernstraße/Seestadt)** sowie **U1 (Kagran)**. Dadurch gelangen Sie bequem in die Wiener Innenstadt und zu zahlreichen weiteren Zielen innerhalb Wiens.

Auch mit dem Auto überzeugt die Lage durch die schnelle Erreichbarkeit der **S2**, der **A23 Südosttangente** sowie der **A4 Ostautobahn**, wodurch sowohl das Stadtzentrum als auch der Flughafen Wien in kurzer Zeit erreichbar sind.

Für Erholung und Freizeit bieten die **Alte Donau**, die **Lobau**, die **Donauinsel** sowie zahlreiche Rad- und Spazierwege vielfältige Möglichkeiten. Das nahegelegene **Donau Zentrum** ergänzt

das umfangreiche Freizeit- und Einkaufsangebot der Umgebung.

Kaufpreis

Der Kaufpreis beläuft sich auf EUR 449.000,--

Das Haus ist auf eigene Kosten zu errichten. Alternativ besteht die Möglichkeit, nach Rücksprache mit dem Bauträger ein entsprechendes Angebot von ihm einzuholen.

Im Kaufpreis enthalten ist die bereits genehmigte Einreichplanung für das dargestellte Einfamilienhaus.

Gerne steht Ihnen Herr Alexandru Filimon für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0660 285 0330 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin sowie auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap