

**Großzügiges Haus mit viel Platz, zwei möglichen
Wohneinheiten auf einem Eckgrundstück in ruhiger Lage
in 1210 Wien - Großjedlersdorf**



Objektnummer: 5738

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1953
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	173,00 m²
Nutzfläche:	355,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	F 217,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,35
Kaufpreis:	739.800,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

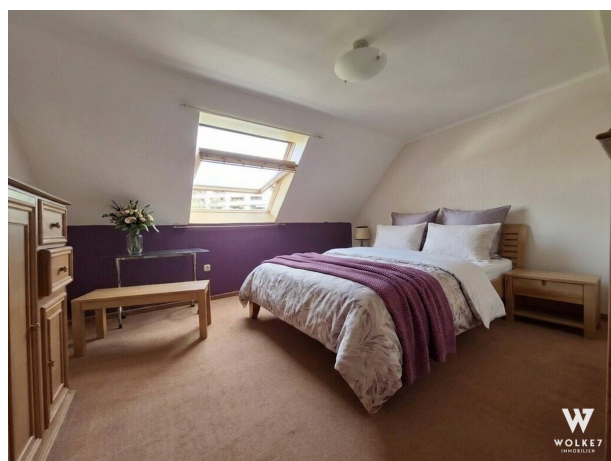


Viktor Hladik

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5
1190 Wien









Objektbeschreibung

Großzügiges Haus mit viel Platz, zwei möglichen Wohneinheiten und Eckgrundstück in 1210 Wien - Großjedlersdorf

bietet **viel Platz** zum Wohnen, Arbeiten und Gestalten – auf einem großzügigen **Eckgrundstück** in gefragter Lage von **Wien-Floridsdorf/Großjedlersdorf**.

In **1210 Wien** erwartet Sie eine Immobilie, die vor allem eines bietet: **außergewöhnlich viele Möglichkeiten**.

Auf rund **514 m² Grundfläche** präsentiert sich dieses voll **unterkellerte** Wohnhaus mit ca. **173 m² Wohnfläche** und insgesamt ca. **355 m² Nutzfläche** inklusive Garage und Keller.

Sieben Zimmer, zwei Geschosse und ein durchdachter Grundriss schaffen reichlich Platz für Familien, mehrere Generationen oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Ein besonderer Vorteil: **Beide Geschosse** verfügen jeweils über eine **eigene Küche, ein Badezimmer und ein WC**. Dadurch bietet sich das Haus hervorragend für die Nutzung als **zwei getrennte Wohneinheiten**, als Mehrgenerationenhaus oder für Familien mit erhöhtem Platzbedarf an.

Das **Eckgrundstück mit zwei separaten Einfahrten** sorgt zusätzlich für Flexibilität. Eine **geräumige Garage** sowie weitere Abstellmöglichkeiten direkt auf dem Grundstück machen die Immobilie auch für Haushalte mit mehreren Fahrzeugen besonders interessant.

Das ursprüngliche Gebäude stammt aus dem Jahr **1953** und wurde **1963 durch einen Zubau erweitert**. Das Haus wird **voll möbliert** übergeben und bietet damit eine interessante Basis, um es nach den eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln, zu modernisieren und zu einem ganz persönlichen Zuhause zu machen.

Key Facts auf einen Blick

- **Grundfläche:** ca. 514 m²
- **Wohnfläche:** ca. 173 m²
- **Nutzfläche:** ca. 355 m² inkl. Garage und Keller

- **Zimmer:** 7
- **Geschosse:** 2
- **Baujahr:** 1953
- **Zubau:** 1963
- **Küche:** jeweils eine Küche pro Geschoss
- **Badezimmer:** jeweils ein Badezimmer pro Geschoss
- **WC:** jeweils ein WC pro Geschoss
- **Nutzungsmöglichkeit:** zwei getrennte Wohneinheiten grundsätzlich gut darstellbar
- **Grundstück:** Eckgrundstück
- **Zufahrt:** zwei Einfahrten
- **Garage:** geräumige Garage
- **Weitere Stellplätze:** zusätzliche Abstellmöglichkeiten am Grundstück
- **Keller:** voll unterkellert
- **Heizung:** Gaszentralheizung

- **Sonnenschutz:** Rollläden
- **Möblierung:** voll möbliert
- **Nebengebäude:** Geräteschuppen
- **Brunnen:** vorhanden
- **Kaufpreis – Verhandlungsbasis:** € 739.800,-

Lage & Infrastruktur

Die Immobilie befindet sich in **Großjedlersdorf im 21. Wiener Gemeindebezirk** und verbindet eine für ein Einfamilienhaus angenehme Wohnlage mit einer ausgesprochen guten Infrastruktur.

Besonders attraktiv ist die Kombination aus eigenem Grundstück, Garage und privaten Freiflächen einerseits sowie **kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Kinderbetreuung, Schulen, medizinischer Versorgung und öffentlichen Verkehrsmitteln** andererseits.

Für Familien ist die Umgebung besonders interessant: **Kindergarten, Hort, Spielplatz und Volksschule befinden sich in unmittelbarer bzw. gut fußläufiger Umgebung**. Gleichzeitig sorgen mehrere Bus- und Straßenbahnlinien für eine sehr gute Anbindung innerhalb Floridsdorfs sowie Richtung U-Bahn, S-Bahn und Wiener Innenstadt.

Für den täglichen Bedarf stehen mehrere **Einkaufsmöglichkeiten** in unmittelbarer Umgebung zur Verfügung:

- **Fleischerei & Imbiss Scheiterer Josef, Brünner Straße 138:** ca. 170 m
- **BILLA, Edergasse 1 / EKZ:** ca. 260 m
- **BILLA, Brünner Straße 174:** ca. 280 m

- **Lidl, Gerasdorfer Straße 9: ca. 310 m**
- **Mariahilf-Apotheke, Brünner Straße 128: ca. 400 m**
- Darüber hinaus befinden sich im Bereich Brünner Straße/Edergasse weitere Geschäfte und Dienstleister für den täglichen Bedarf.

Damit lassen sich viele alltägliche Besorgungen bequem **zu Fuß** erledigen.

Die **öffentliche Anbindung** ist für eine Einfamilienhauslage ausgesprochen vielseitig. Über die nahegelegenen Haltestellen **Berzeliusgasse, Großjedlersdorf, Haspingerplatz und Carabelligasse** stehen mehrere Linien zur Verfügung:

- **Bus 30A: Neu Leopoldau – Freiheitsplatz**
- **Bus 31A: Kagraner Platz – Großjedlersdorf, Jochbergengasse**
- **Bus 32A: Leopoldau – Bahnhof Strebersdorf**
- **Bus 36A: Jedlesee, Bellgasse – Carabelligasse**
- **Bus 36B: Leopoldau – Jedlesee, Bellgasse**
- **Straßenbahn 30: Floridsdorf – Stammersdorf**
- **Straßenbahn 31: Schottenring – Stammersdorf**
- **Nachtbus N31: Schwedenplatz – Stammersdorf**

Besonders praktisch ist die Verbindung über die Straßenbahnlinie **31 direkt Richtung**

Schottenring sowie die Anbindung an **Floridsdorf mit U6 und S-Bahn** und an **Leopoldau mit U1 und S-Bahn**.

Für Familien & Alltag besonders interessant

Auch abseits der Einkaufsmöglichkeiten überzeugt die unmittelbare Umgebung:

- **Städtischer Kindergarten und Hort, Berzeliusgasse 14:** ca. **90 m**
- **Kindergarten der Wiener Kinderfreunde, Brünner Straße 140:** ca. **90 m**
- **Spielplatz Berzeliusgasse:** ca. **180 m**
- **Volksschule Berzeliusgasse 2:** ca. **400 m**
- **Weiterer städtischer Kindergarten, Osergasse 3:** ca. **320 m**
- **Internistisches Zentrum Nord, Brünner Straße 140:** ca. **140 m**
- **Weitere Ärzte und medizinische Angebote:** bereits ab ca. **180 m**
- **Mariahilf-Apotheke:** ca. **400 m**
- **Veterinärmedizinische Versorgung:** ca. **240 m**
- **VHS Großjedlersdorf:** im näheren Umfeld
- Zahlreiche weitere Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote und Dienstleistungen entlang der **Brünner Straße**

Eine Immobilie mit Möglichkeiten

Ob als großzügiges Zuhause für eine Familie, als **Mehrgenerationenhaus**, zur Schaffung von **zwei separaten Wohnbereichen** oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten:

Dieses Haus bietet eine seltene Mischung aus Fläche, Flexibilität und guter Wiener Infrastruktur.

Und der gepflegte Garten bietet eine Vielfalt von Möglichkeiten.

? 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: Verhandlungsbasis: € 739.800,-

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

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

Ihr Ansprechpartner:

Viktor Hladik

? Mobil.: +43 664 502 43 96

? E-Mail: v.hladik@w7.immo

Website: www.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 <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap