Wohnen am Mühlwasser · Einfamilienhaus mit Pool & Garten · 5 Min. zur U2 · 4 Zimmer · 128 m² · Grünruhelage in der Donaustadt



Objektnummer: 8664

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Wohnfläche:	128,42 m²
Nutzfläche:	197,07 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Keller:	68,65 m²
Heizwärmebedarf:	C 76,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,26
Kaufpreis:	950.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Hellebrand

4immobilien
Bahnstraße 35
2230 Gänserndorf

T 0664 / 753 46 995


KI-bearbeitet







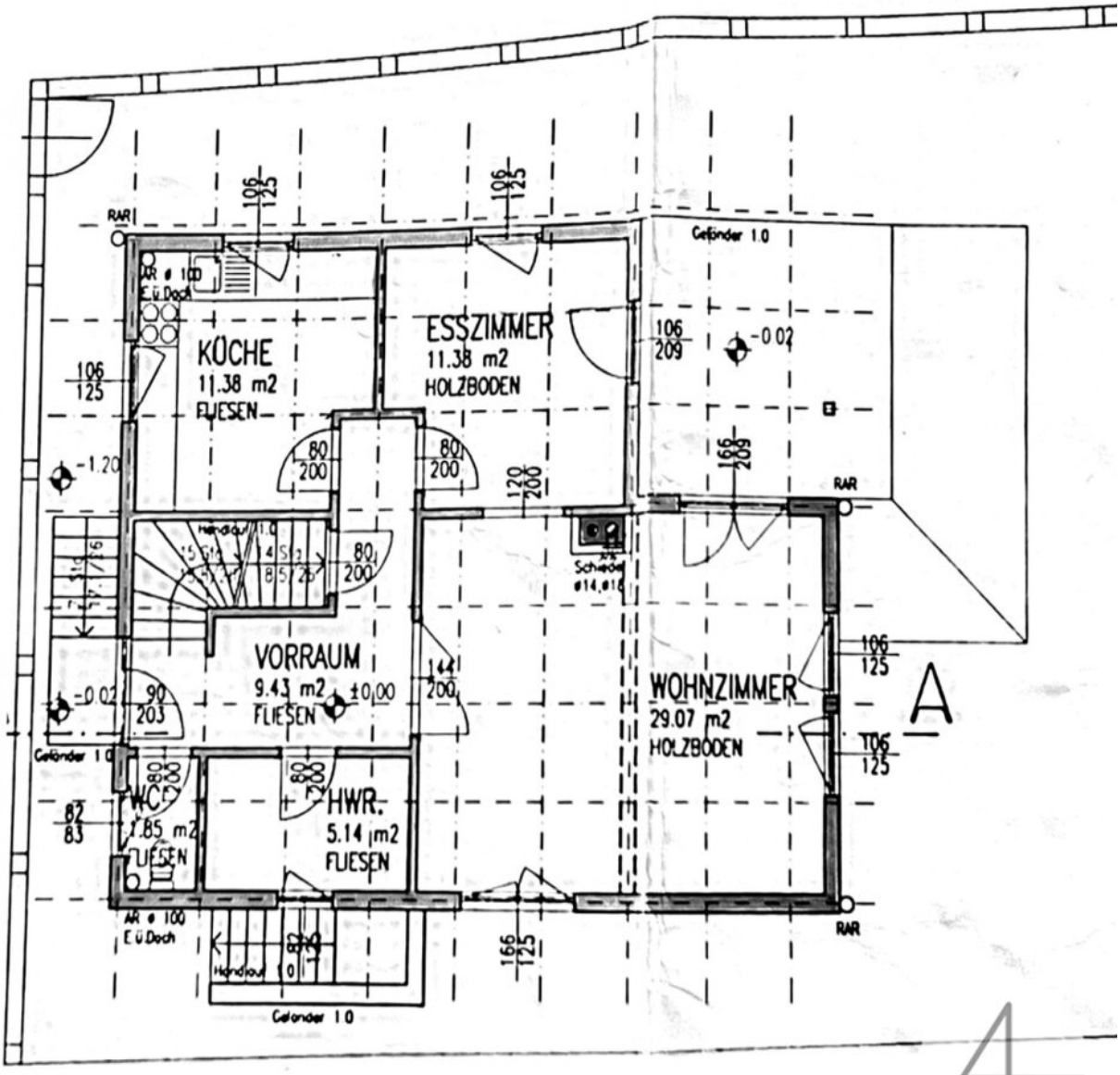


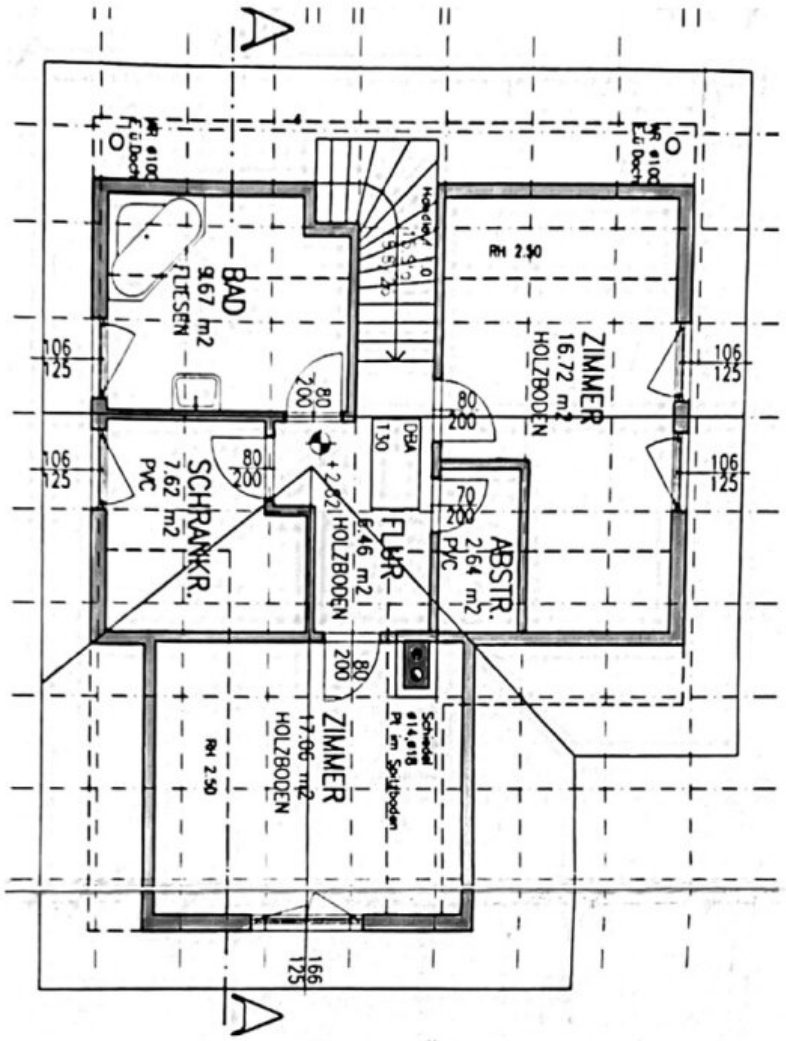


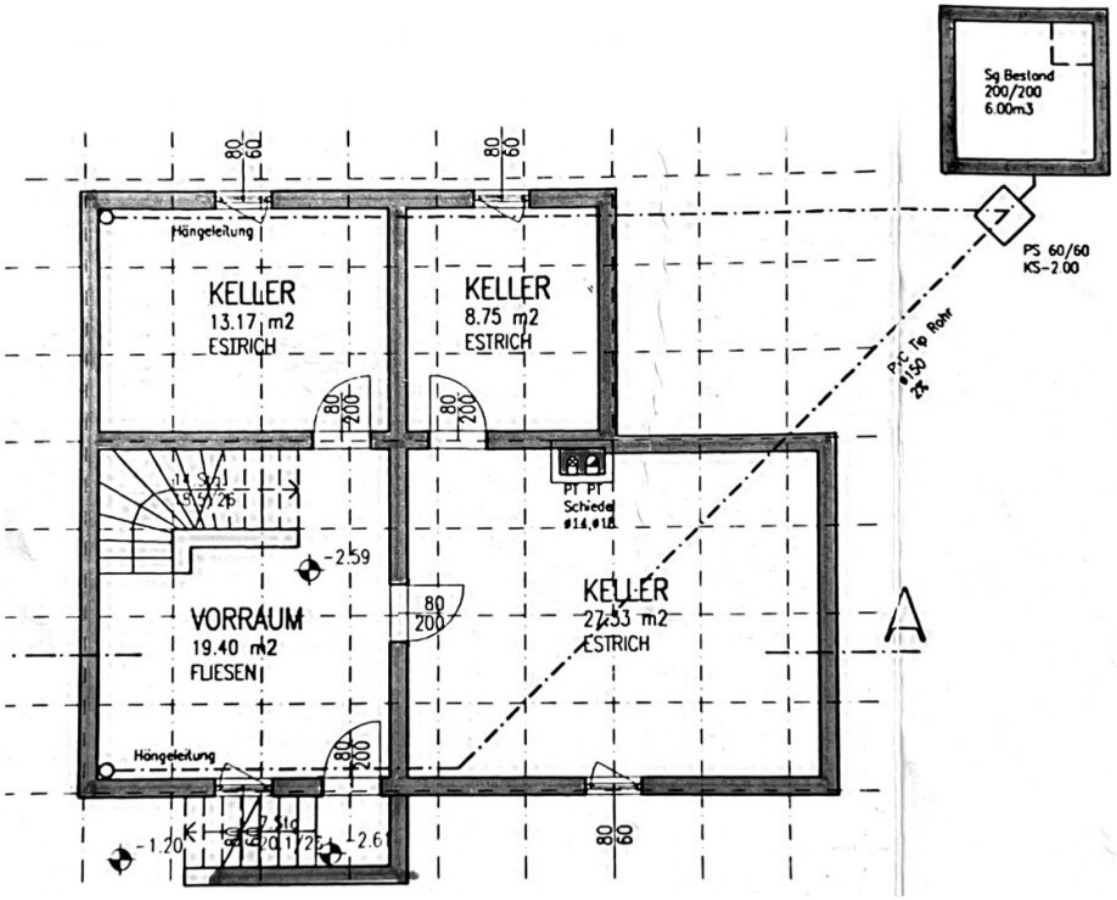

Home






KÜCHE
11.38 m2
FLIESEN
ESSZIMMER
11.38 m2
HOLZBODEN
VORRAUM
9.43 m2
FLIESEN
±0,00
WC
1.85 m2
FLIESEN
HWR.
5.14 m2
FLIESEN
WOHNZIMMER
29.07 m2
HOLZBODEN
Geländer 1.0
Handlauf 1.0
Schwelle
RAR
AR ø 100
E.ü.Dach
A


BAD
9.67 m2
FLIESEN
SCHRANKR.
7.62 m2
PVC
FLUR
6.46 m2
HOLZBODEN
ABSTR.
2.64 m2
PVC
ZIMMER
16.72 m2
HOLZBODEN
ZIMMER
17.06 m2
HOLZBODEN
RH 2.50
RH 2.50
80
200
70
200
106
125
166
125


Sg Bestand
200/200
6.00m3
PS 60/60
KS-2.00
PVC Tp Rohr
KELLER
13.17 m2
ESTRICH
KELLER
8.75 m2
ESTRICH
Hängeleitung
80
200
80
60
PT PT
Schiedel
KELLER
27.53 m2
ESTRICH
VORRAUM
19.40 m2
FLIESEN
-2.59
-1.20
2.61
A

Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus in absoluter Grünruhelage direkt am Mühlwasser ist ein Ort zum Ankommen, Durchatmen und Wohlfühlen. Auf ca. 128 m² Wohnfläche verteilt auf zwei Ebenen bietet das Haus vier vollwertige Zimmer, ein helles Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse sowie eine Wohnküche mit Essbereich, das perfekte Zuhause für Familien, die naturnahes Wohnen mit urbaner Anbindung verbinden möchten. Der liebevoll gestaltete Privatgarten mit eigenem Swimmingpool, Außendusche und zwei Terrassen ist Ihre persönliche Wohlfühloase mitten in Wien ideal für Sommertage, Grillabende und entspannte Stunden im Grünen. Ein großzügiger Keller mit ca. 68 m² Fläche bietet zusätzlichen Stau- und Nutzraum. Die einzigartige Lage direkt am geschützten Altarm der Alten Donau, kombiniert mit der Nähe zur U-Bahn-Station Stadlau, macht diese Immobilie zu einer echten Rarität am Wiener Markt.

Aufteilung & Ausstattung

- Wohnfläche: ca. 128,42 m²
- Nutzfläche gesamt: ca. 197,07 m²
- Kellerfläche: ca. 68,65 m²
- 4 Zimmer
- Wohnzimmer (ca. 29 m²) mit Terrassenzugang
- Esszimmer (ca. 11 m²)
- Küche mit Einbauküche (ca. 11 m²)
- Vorraum
- Badezimmer mit Fenster, Badewanne & Dusche

- 2 getrennte WCs
- Schrankraum
- Abstellraum
- Hauswirtschaftsraum
- Fliesenböden
- Außenliegender Sonnenschutz
- Doppel-/Mehrfachverglasung
- 2 Terrassen
- **Privatgarten mit Swimmingpool & Außendusche**
- Großzügiger WohnKeller (ca. 68 m²)

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in einer der attraktivsten und ruhigsten Wohnlagen der Donaustadt direkt am Mühlwasser, einem geschützten Altarm der Alten Donau. Hier verbindet sich naturnahes Wohnen mit ausgezeichneter städtischer Anbindung auf einzigartige Weise: Die U2-Station Stadlau erreichen Sie in nur rund 5 Gehminuten und gelangen von dort in kurzer Zeit ins Wiener Stadtzentrum, zum Praterstern oder zum Hauptbahnhof. Auch die S-Bahn und Regionalverbindungen sind über den Verkehrsknotenpunkt Stadlau schnell erreichbar. Schulen, Kindergärten, Ärzte und Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen in gut erreichbarer Nähe – auch die Wirtschaftsuniversität Wien ist rasch angebunden. Der Freizeit- und Erholungswert dieser Lage ist außergewöhnlich hoch: Das Mühlwasser liegt direkt vor der Haustür, die Alte Donau, die Donauinsel und die weitläufige Lobau sind schnell erreichbar. Ob Spazieren, Radfahren, Joggen, Schwimmen oder Stand-up-Paddling – naturnahe

Lebensqualität in unmittelbarer Nähe zur Stadt ist hier gelebter Alltag.

Kostenübersicht:

- **Kaufpreis: € 950.000,-**
- Grunderwerbsteuer: 3,5 %
- Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %
- Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 / 753 46 995 zur Verfügung.

www.4immobilien.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.