Viel Platz für die ganze Familie – großzügiges Wohnhaus mit Garten in Wiener Neudorf



Objektnummer: 7419/281

Eine Immobilie von VENERA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2351 Wiener Neudorf
Baujahr:	1972
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	232,28 m²
Zimmer:	9
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	F 180,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,34
Kaufpreis:	895.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

BURG IMMO TEAM

BURG IMMO - RAVENA GmbH
Döblerhofstraße 10/Top 188
1030 Wien


BURG
IMMO
KI bearbeitet


BURG
IMMO


BURG
IMMO







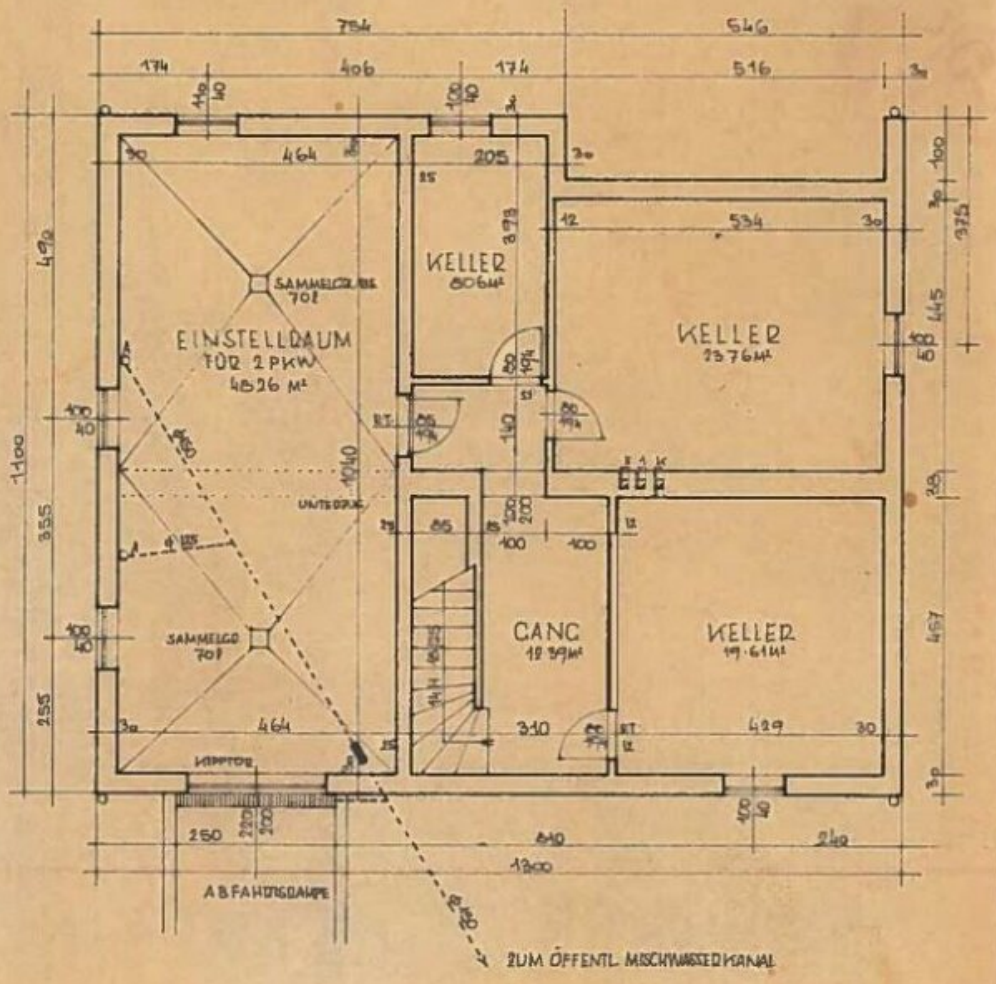




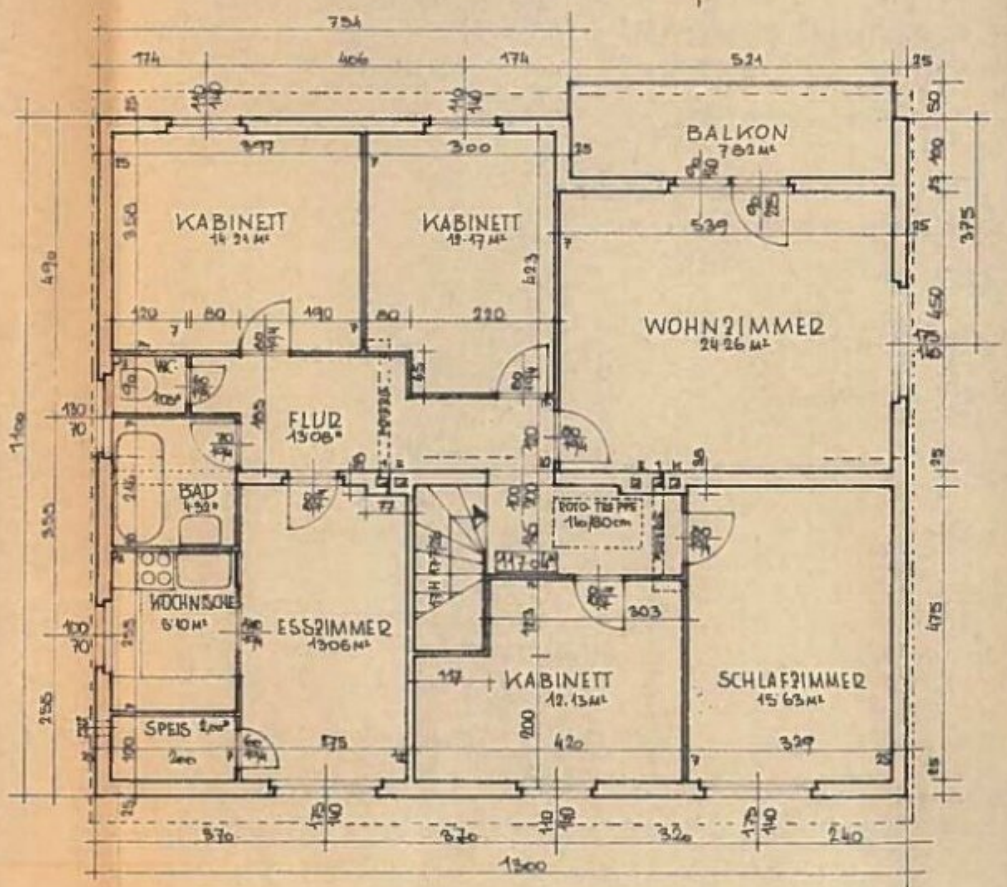



BURG
IMMO

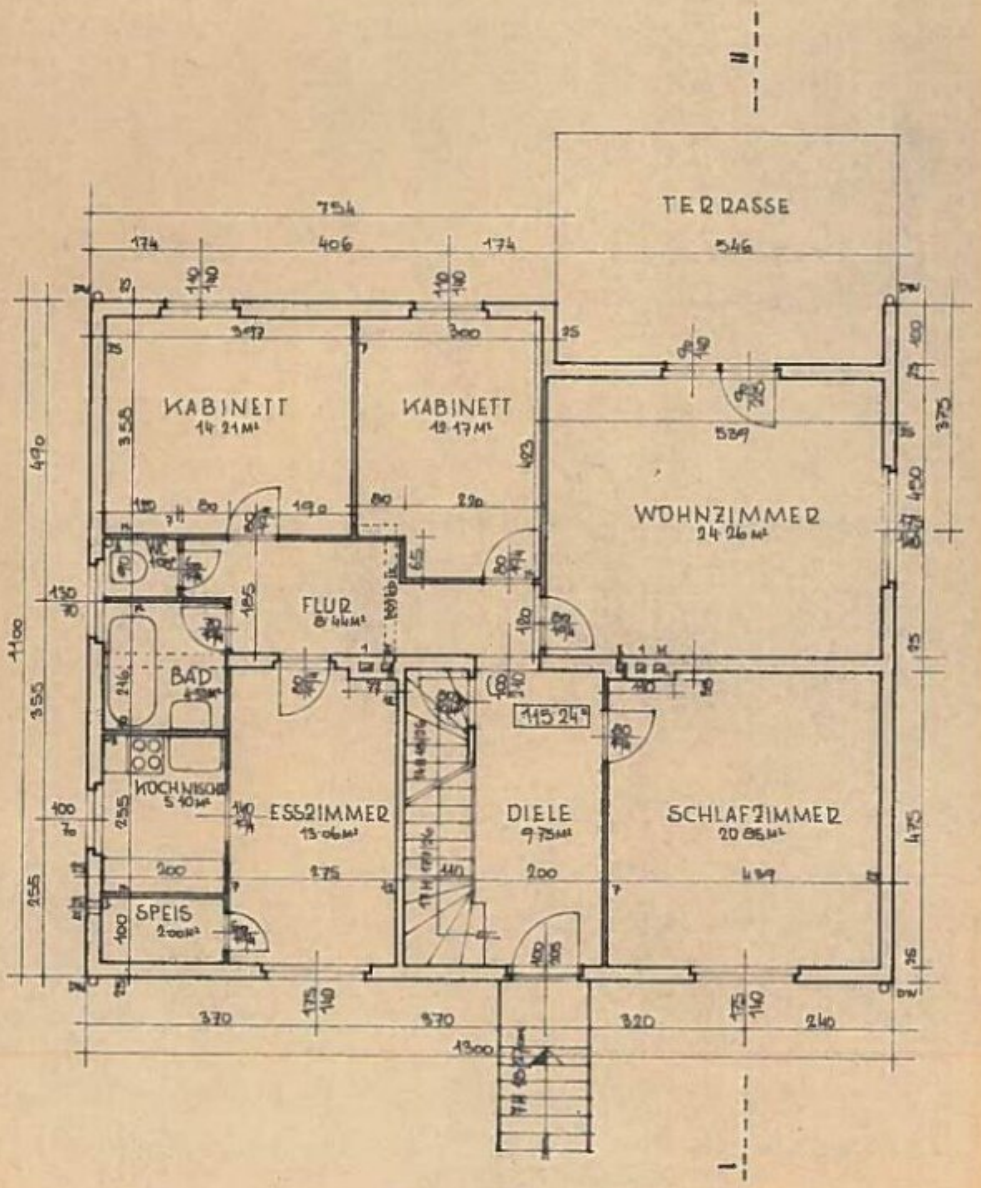
KELLER


754
546
174
406
174
516
464
205
KELLER
806M²
SAMMELGR. RE
70 l
EINSTELLRAUM
FÜR 2 PKW
48,26 M²
KELLER
137,6M²
534
1100
499
355
255
1040
UNTERZUG
SAMMELGR
70 l
CANC
18,39M²
KELLER
19,61M²
464
310
429
HAUPTTÜR
250
840
1200
240
ABFAHRTSRAMPE
ZUM ÖFFENTL. MISCHWASSERKANAL

OBERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



Objektbeschreibung

Dieses großzügige Wohnhaus in **Wiener Neudorf** bietet viel Platz für individuelle Wohnideen. Zwei ähnlich strukturierte Wohnebenen, zahlreiche flexibel nutzbare Zimmer und ein weitläufiger, eingewachsener Garten machen die Liegenschaft besonders interessant für **Familien, Mehrgenerationenwohnen sowie die Kombination aus Wohnen und Arbeiten**.

Highlights auf einen Blick

- Zwei großzügige Wohnebenen mit ähnlicher Raumstruktur
- Viel Platz für Familien und Mehrgenerationenwohnen
- Zahlreiche Schlaf-, Kinder-, Gäste- und Arbeitszimmer
- Wohnbereiche auf beiden Ebenen
- Badezimmer mit Badewanne und separates WC auf beiden Wohngeschossen
- 2x Küche mit angrenzender Speis im Erdgeschoss und Obergeschoss
- Wohnzimmer mit Terrasse und direktem Zugang in den Garten
- Großer, eingewachsener Garten mit altem Obstbaumbestand
- Keller mit zwei zusätzlichen Räumen
- Separates WC sowie Heiz- und Technikraum im Keller
- Gute Infrastruktur und Anbindung an die Badner Bahn
- Nähe zur SCS
- Modernisierungspotenzial

Garten & Außenbereich

Der **großzügige, eingewachsene Garten** zählt zu den besonderen Qualitäten der Liegenschaft. Alter Obstbaumbestand, zahlreiche Bäume und kleine Gartenpfade sorgen für einen gewachsenen, natürlichen Charakter und schaffen viel Platz zum Entspannen, Spielen und Garteln. Vom Wohnbereich im Erdgeschoss gelangt man direkt auf die **Terrasse und**

weiter in den Garten.

Erdgeschoss

Das Erdgeschoss überzeugt mit einer großzügigen und vielseitigen Raumaufteilung:

- Großer Eingangs- und Vorraumbereich
- Separates Zimmer beim Eingang – ideal als Büro, Gäste- oder Schlafzimmer
- Großzügiges Wohnzimmer mit direktem Terrassen- und Gartenzugang
- Weitere flexibel nutzbare Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer
- Wohn- und Essbereich
- Separate Küche
- Praktische Speis
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC

Die Räume werden weitgehend über den zentralen Flur erschlossen und bieten dadurch eine praktische Aufteilung.

Obergeschoss

Auch das Obergeschoss bietet viel Platz und zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten:

- Vier vielseitig nutzbare Zimmer
- Großzügiger Wohnbereich
- Zwei weitere abgetrennte Bereiche
- Möglichkeit zur Gestaltung eines eigenen Wohn-/Ess- und gegebenenfalls Küchenbereichs
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC

- Zentrale Erschließung der Räume über den Flur

Durch die ähnliche Grundstruktur beider Wohngeschosse eignet sich das Haus besonders gut für **Mehrgenerationenwohnen**, wobei gleichzeitig ausreichend Rückzugsmöglichkeiten bestehen.

Keller & Garage

Das Kellergeschoss bietet wertvolle zusätzliche Nutzflächen:

- Große, direkt in das Gebäude integrierte Garage mit Platz für einen Pkw
- Zwei separate Keller- bzw. Nutzräume
- Heiz- und Technikraum
- Separates WC
- Zusätzliche Lager-, Vorrats- und Abstellmöglichkeiten

Eine Liegenschaft für alle, die **viel Platz, einen großen Garten und flexible Nutzungsmöglichkeiten** suchen. Besonders Familien und Käufer mit dem Wunsch nach einem Mehrgenerationenkonzept finden hier interessante Voraussetzungen. Das Haus befindet sich teilweise in einem **dem Baualter entsprechenden Zustand und weist Modernisierungsbedarf auf**. Einzelne Ausstattungsbereiche und insbesondere die Sanitärräume bieten Potenzial für eine zeitgemäße Erneuerung. Damit besteht gleichzeitig die Möglichkeit, das Haus nach den eigenen Vorstellungen zu modernisieren und langfristig ein individuelles Zuhause zu schaffen.

Der **große, gewachsene Garten mit altem Obstbaumbestand** bildet dabei einen besonderen Rahmen und bietet viel Raum für Familie, Freizeit und Erholung.

Haben wir Interesse geweckt?

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und übermittlen Ihnen gerne weitere Informationen sowie Unterlagen.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber und um eine rasche Übermittlung weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname

- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail-Adresse

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben unverbindlich sind und ausschließlich auf den Informationen basieren, die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurden. Die Weitergabe dieser Daten an Dritte ist nicht gestattet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <3.500m
Universität <8.500m

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

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <4.500m
Straßenbahn <5.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap