

**Erstbezug nach Renovierung – Einfamilienhaus mit
Garten, Terrasse & Garage nahe dem Mühlwasser**



KI-bearbeitet
WOLKE 7
IMMOBILIEN

Objektnummer: 5800

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,00 m²
Nutzfläche:	200,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	252,00 m²
Keller:	100,00 m²
Kaufpreis:	649.000,00 €
Provisionsangabe:	

23.364,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nora Ismail, B.A.

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

T +43 676 50 288 24
H +43 676 50 288 24



SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?

KOSTENLOSE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE!
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

Nora Ismail, B.A.
☎ +43 676 502 88 24
✉ n.ismail@w7.immo

WOLKE 7 IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Ein Zuhause für alle, die gerne im Grünen wohnen – und trotzdem in Wien bleiben möchten.

Stellen Sie sich vor: Sie starten den Tag mit einem Kaffee auf der südöstlich ausgerichteten Terrasse, genießen den eigenen Garten und haben das Mühlwasser praktisch in Ihrer Nähe – und das alles mitten in Wien.

Dieses Einfamilienhaus im **22. Wiener Gemeindebezirk** bietet genau diese Kombination aus Ruhe, Privatsphäre und urbaner Nähe. Auf einem ca. **432 m² großen Grundstück** stehen Ihnen rund **100 m² Wohnfläche** sowie insgesamt ca. **200 m² Nutzfläche** zur Verfügung.

Der großzügige Garten mit ca. **232 m²** bietet viel Platz für die ganze Familie, für gemütliche Sommerabende mit Freunden oder einfach zum Abschalten im Grünen.

Renovieren lassen – und trotzdem mitgestalten

Das Haus wird derzeit umfassend renoviert und soll voraussichtlich **im Oktober fertiggestellt** werden. Danach erwartet Sie ein **Erstbezug nach Renovierung**, ohne dass Sie sich selbst um die umfangreichen Arbeiten kümmern müssen.

Das Besondere dabei: Je nach Baufortschritt besteht noch die Möglichkeit, bei ausgewählten Details **Ihre eigenen Vorstellungen einzubringen**. So können beispielsweise die Fliesen für Bad und Küche nach Ihrem persönlichen Geschmack ausgewählt werden.

Auch der bestehende Charakter des Hauses bleibt teilweise erhalten. In den Schlafzimmern wird der vorhandene **Parkettboden professionell abgeschliffen und aufgearbeitet**, während die **doppelt verglasten Holzfenster** den klassischen Charme des Hauses bewahren.

Viel Platz – auch außerhalb der Wohnräume

Neben den Wohnräumen bietet das Haus einen großzügigen Keller mit rund **100 m² Fläche**. Der Keller ist trocken und bietet außergewöhnlich viel Stauraum und zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten. Eine bereits vorhandene **Sauna** sowie **Fitnessgeräte** machen daraus sogar einen privaten Wellness- und Fitnessbereich – perfekt, wenn Sport und Erholung auch zuhause nicht zu kurz kommen sollen. Für Ihr Fahrzeug steht eine **Garage direkt am Haus** zur Verfügung.

Ein Garten, der zum Mittelpunkt des Lebens werden kann

Die südöstlich ausgerichtete Terrasse verbindet den Wohnbereich mit dem eigenen Garten

und schafft einen wunderbaren Platz im Freien.

Ob Frühstück an sonnigen Tagen, ein gemütliches Abendessen mit Freunden oder einfach ein ruhiger Nachmittag im Garten – hier lässt sich das Leben genießen.

Highlights

- ca. **432 m² Grundstücksfläche**
- ca. **100 m² Wohnfläche**
- ca. **200 m² Nutzfläche**
- ca. **100 m² Kellerfläche**
- ca. **232 m² eigener Garten**
- **Südöstlich ausgerichtete Terrasse**
- **Erstbezug nach Renovierung**
- Geplante Fertigstellung **Oktober**
- Möglichkeit zur **Mitgestaltung ausgewählter Ausstattungsdetails**
- Parkettboden in den Schlafzimmern wird abgeschliffen und aufgearbeitet
- Doppelt verglaste Holzfenster
- Trockener Keller
- **Sauna und Fitnessgeräte im Keller**
- **Garage**
- Ruhige, grüne Wohnlage
- **Nähe zum Mühlwasser**
- Buslinie **93A** in der Nähe
- **SPAR-Markt** in der Umgebung

Lage

Die Lage ist ideal für alle, die sich nach mehr Ruhe und Natur sehnen, ohne auf Wien verzichten zu wollen.

Das **Mühlwasser** und die umliegenden Grünflächen bieten einen besonderen Freizeitwert und laden zu Spaziergängen, Radtouren, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden in der Natur ein. Gerade im Sommer wird die Umgebung zu einem beliebten Rückzugsort vom hektischen Stadtalltag.

Gleichzeitig ist die notwendige Infrastruktur für den Alltag gut erreichbar. Eine **Busstation der Linie 93A** befindet sich in der Nähe, ebenso ein **SPAR-Markt** für die täglichen Einkäufe.

Hier treffen **Natur, Privatsphäre und Stadtleben** aufeinander – ein Standort, der besonders für Familien und alle attraktiv ist, die sich ein eigenes Haus mit Garten in Wien wünschen.

Kosten

Kaufpreis: 649.000,- + 10.000 Investablöse

Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihres neuen Zuhauses auch finanziell optimal gestaltet wird, unterstützen wir Sie gerne bei der passenden Finanzierung. Unser Finanzierungspartner arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und vergleicht für Sie verschiedene Angebote, um die für Sie passende Lösung zu finden – **unverbindlich und ohne zusätzliche Kosten**.

Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie passende Immobilienangebote **bis zu 48 Stunden vor der offiziellen Veröffentlichung**. So erfahren Sie früher von neuen Immobilien und verpassen keine passende Gelegenheit.

Exposé & weitere Unterlagen

Gerne senden wir Ihnen das vollständige Exposé inklusive **Grundriss, Energieausweis und weiteren Unterlagen** zu.

Da sich das Haus aktuell in Renovierung befindet, informieren wir Sie gerne persönlich über den aktuellen Baufortschritt und die noch möglichen Gestaltungsmöglichkeiten. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen dieses besondere Haus persönlich zu zeigen.

Ihre Ansprechpartnerin

Nora Ismail, B.A.

? **Mobil:** +43 676 502 88 24

? **E-Mail:** n.ismail@w7.immo

Ich freue mich darauf, Ihnen dieses besondere Zuhause persönlich präsentieren zu dürfen und stehe Ihnen für Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

Hinweis: Sämtliche Angaben beruhen auf Informationen und Unterlagen der Eigentümer und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Die angegebenen Flächen verstehen sich als ca.-Angaben. Da sich die Immobilie derzeit in Renovierung befindet, können sich einzelne Ausstattungsdetails bis zur Fertigstellung noch ändern.

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>

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <1.500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap