Zwei Häuser, ein Zuhause – Villa mit Charakter in Aspern



Objektnummer: 1970/46

Eine Immobilie von KLASAN & Partner Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2007
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	274,57 m²
Nutzfläche:	446,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	3
WC:	3
Keller:	112,81 m²
Heizwärmebedarf:	C 58,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,09

Provisionsangabe:

56.880,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Katharina KLASAN

KLASAN & Partner Immobilien GmbH & Co KG
Groß-Enzersdorfer Straße 52 / 1 01, Wien, Österreich
1220 Wien

T +43 1 890 98 33
H +43 664 3918 279

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.
































Silan



























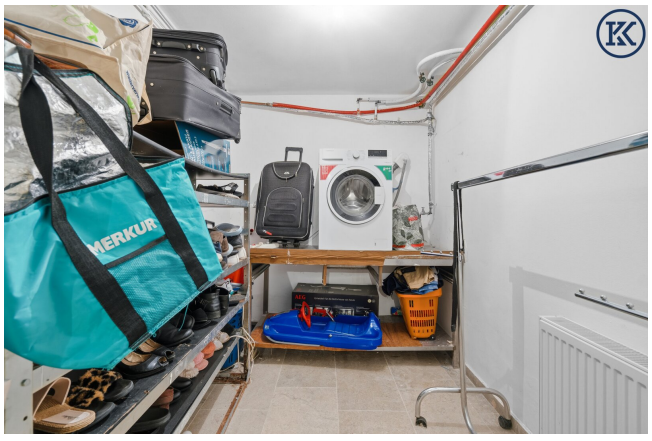



HAIDER
BIOSWING








MERKUR

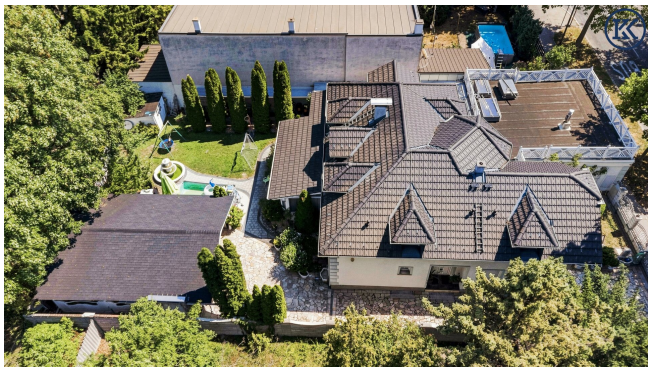




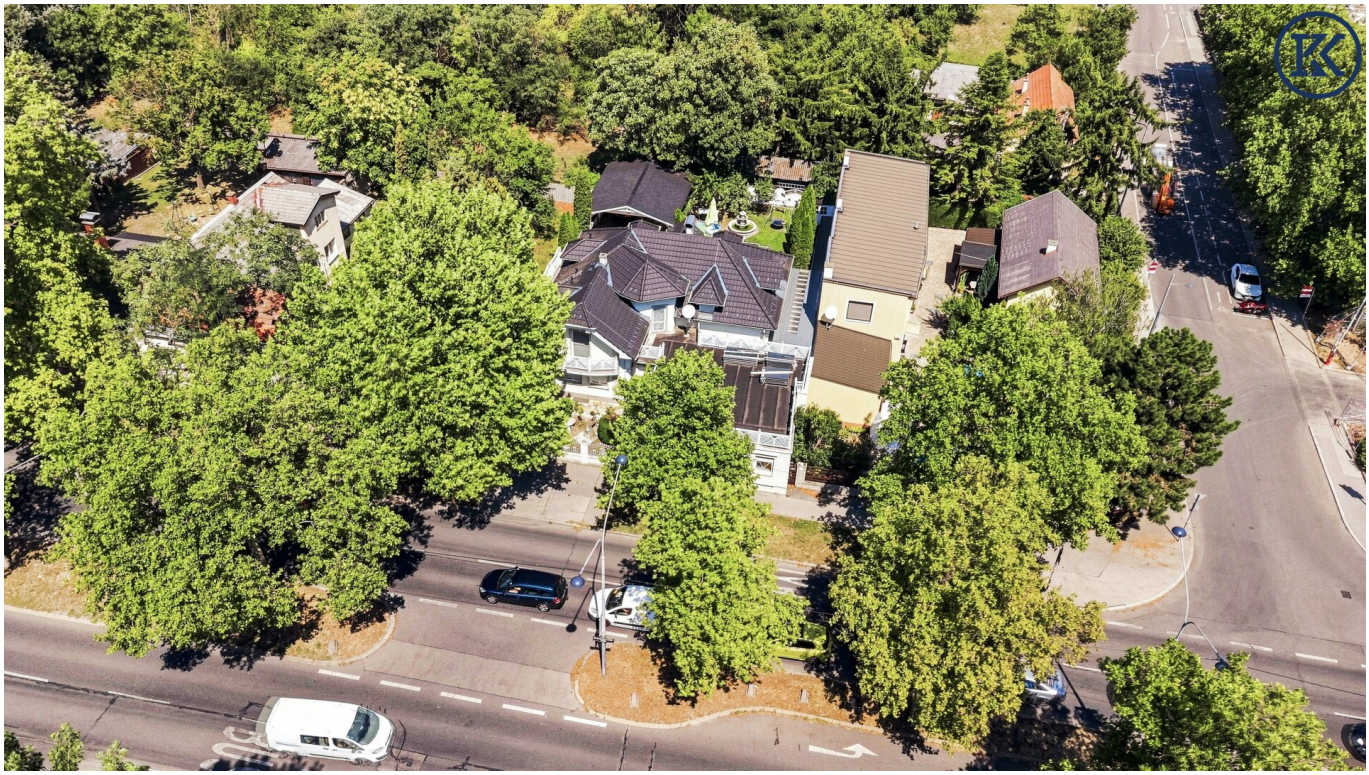






























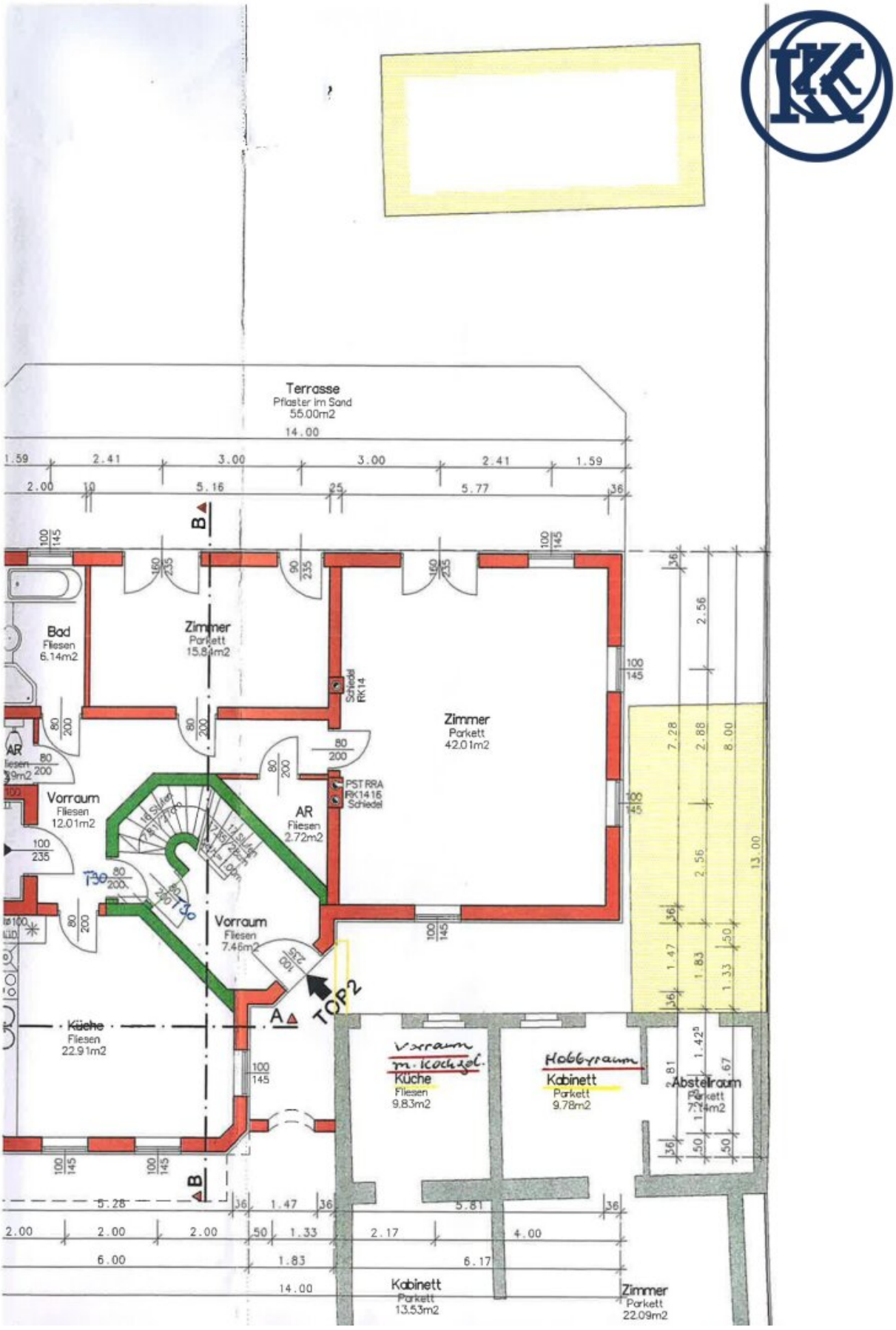


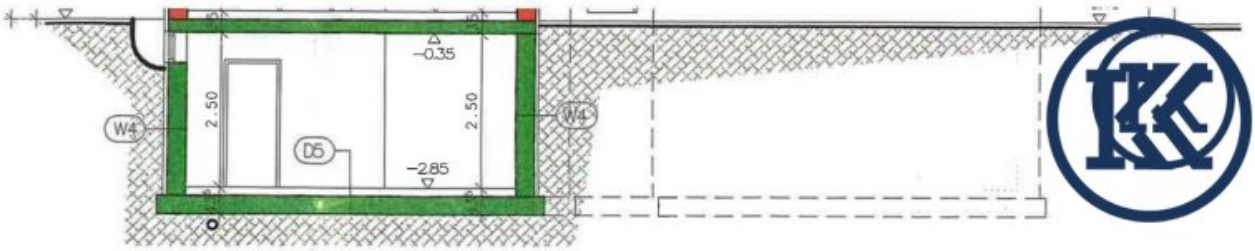




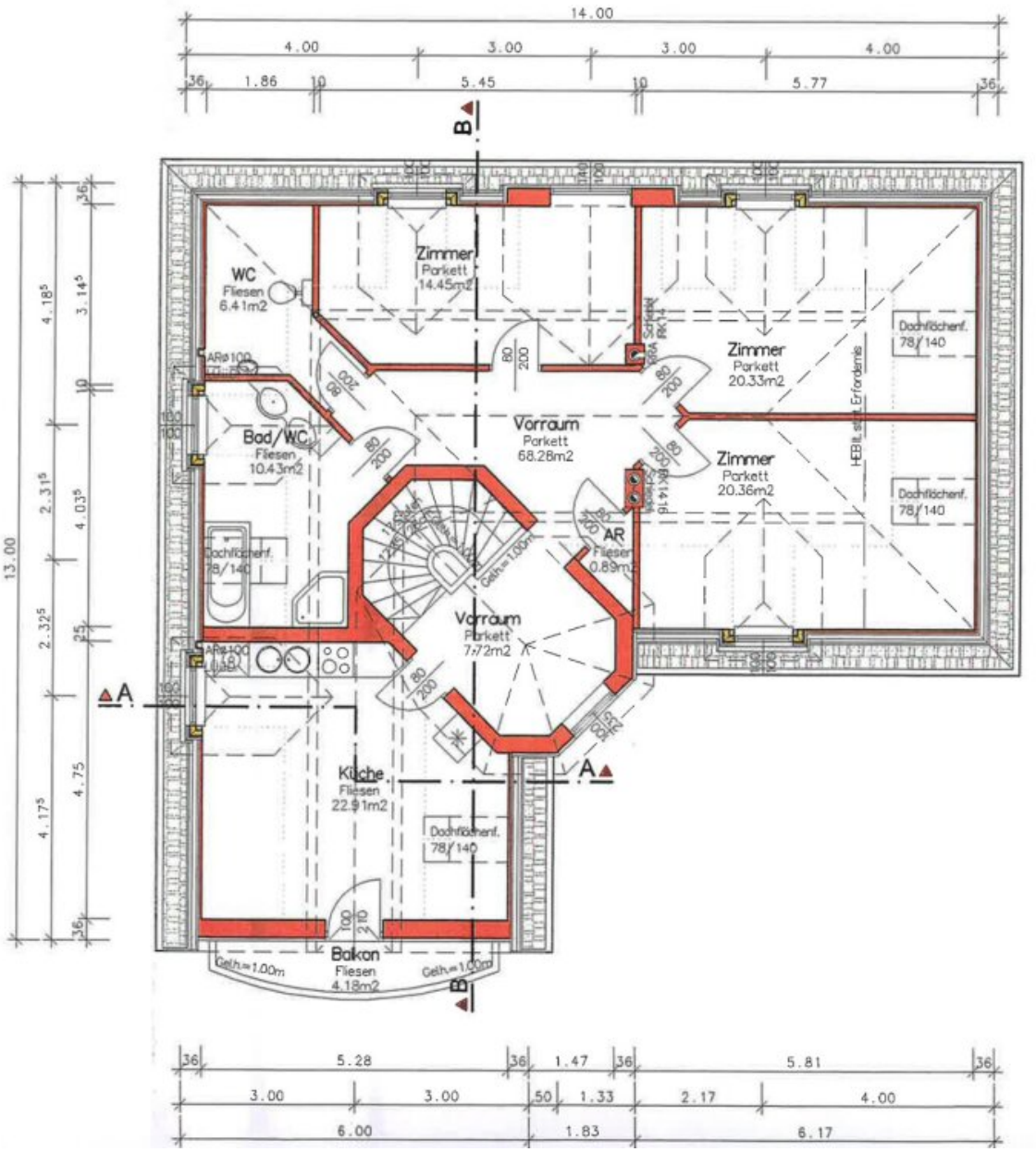


Energiekennzahlen	HWB kWh/(m² · a)	fGEE
A++		
A+		
A		
B		
C	52,50	1,10
D		
E		
F		
G		

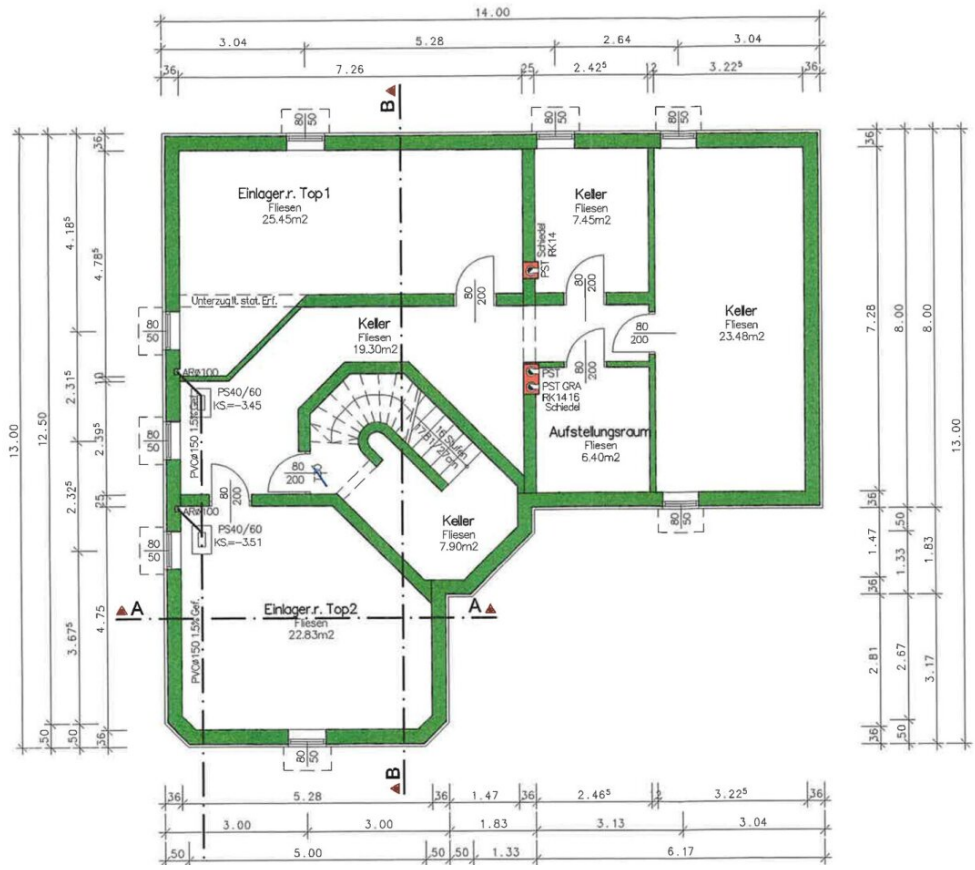

Terrasse
Pflaster im Sand
55.00m2
14.00
Bad
Fliesen
6.14m2
Zimmer
Parkett
15.84m2
Zimmer
Parkett
42.01m2
Vorraum
Fliesen
12.01m2
AR
Fliesen
2.72m2
Vorraum
Fliesen
7.46m2
Küche
Fliesen
22.91m2
TOP2
Vorraum
m. Kochtel.
Küche
Fliesen
9.83m2
Hobbyraum
Kabinett
Parkett
9.78m2
Abstellraum
Kabinett
Parkett
13.53m2
Zimmer
Parkett
22.09m2
13.00



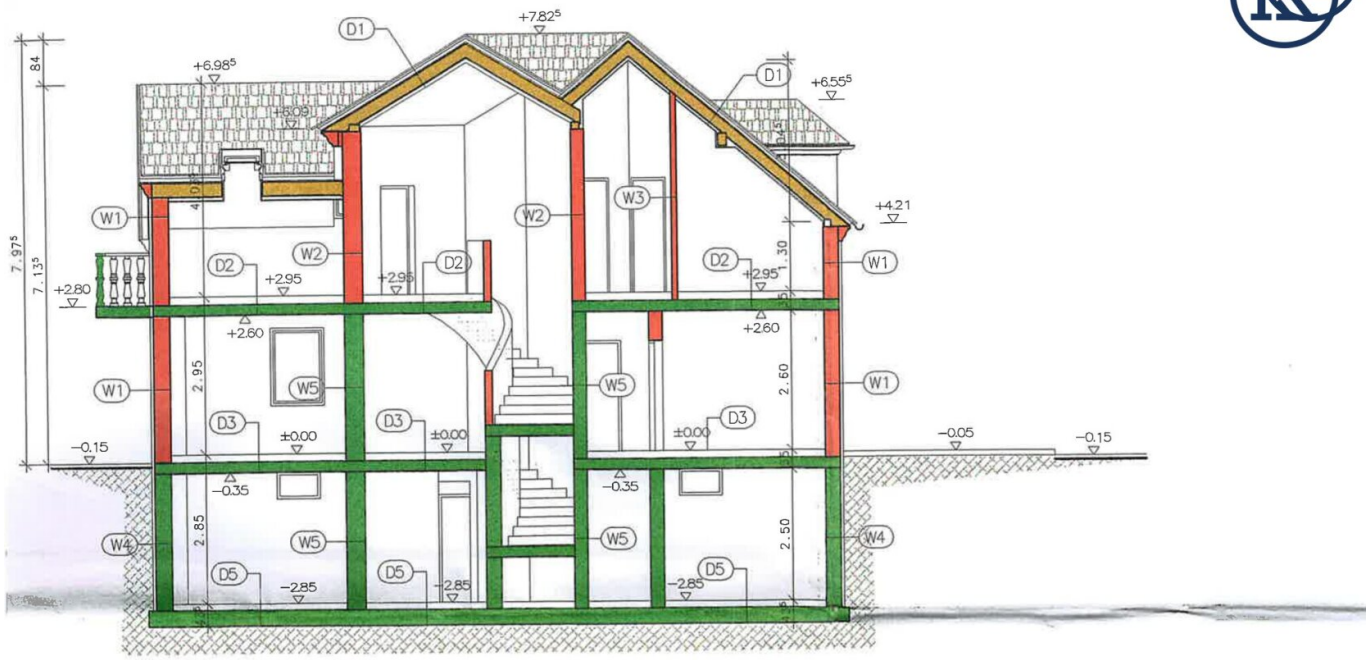
Grundriss Dachgeschoss 1:100



Grundriss Kellergeschoss 1:100



Schnitt B-B 1:100

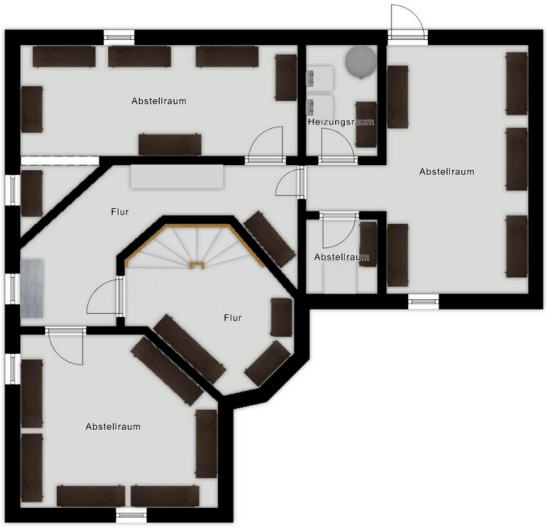




Exposéplan, nicht maßstäblich

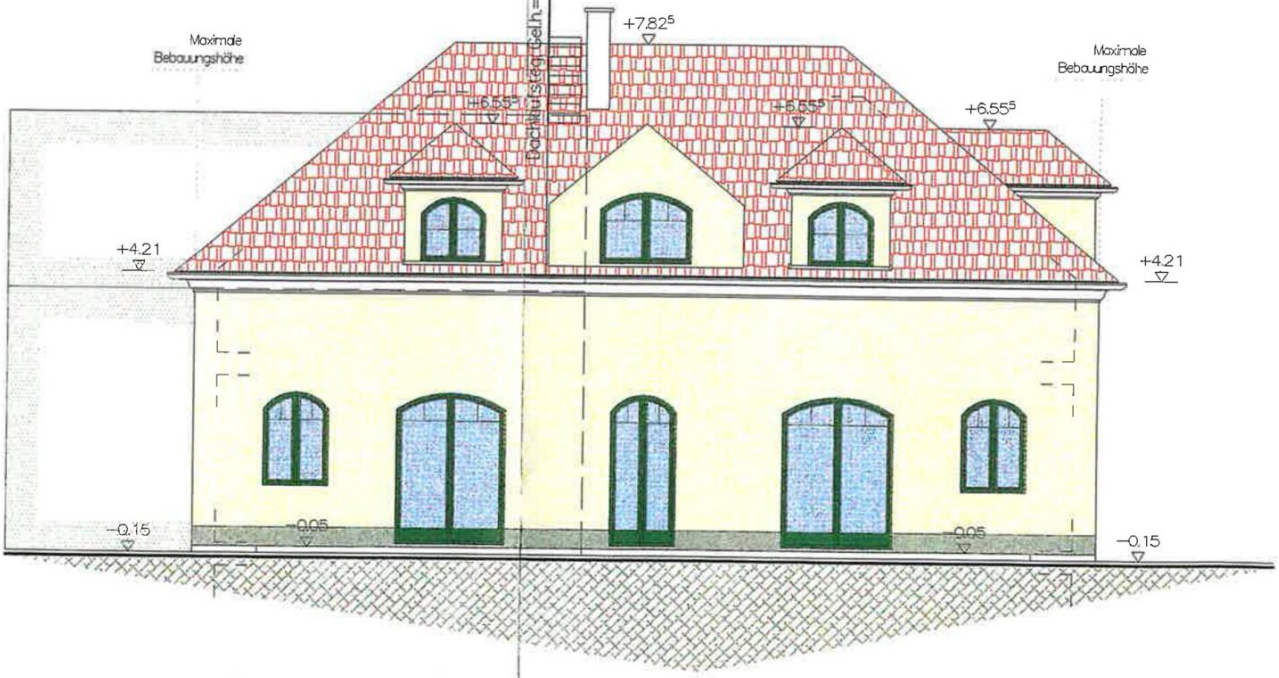


Exposéplan, nicht maßstäblich

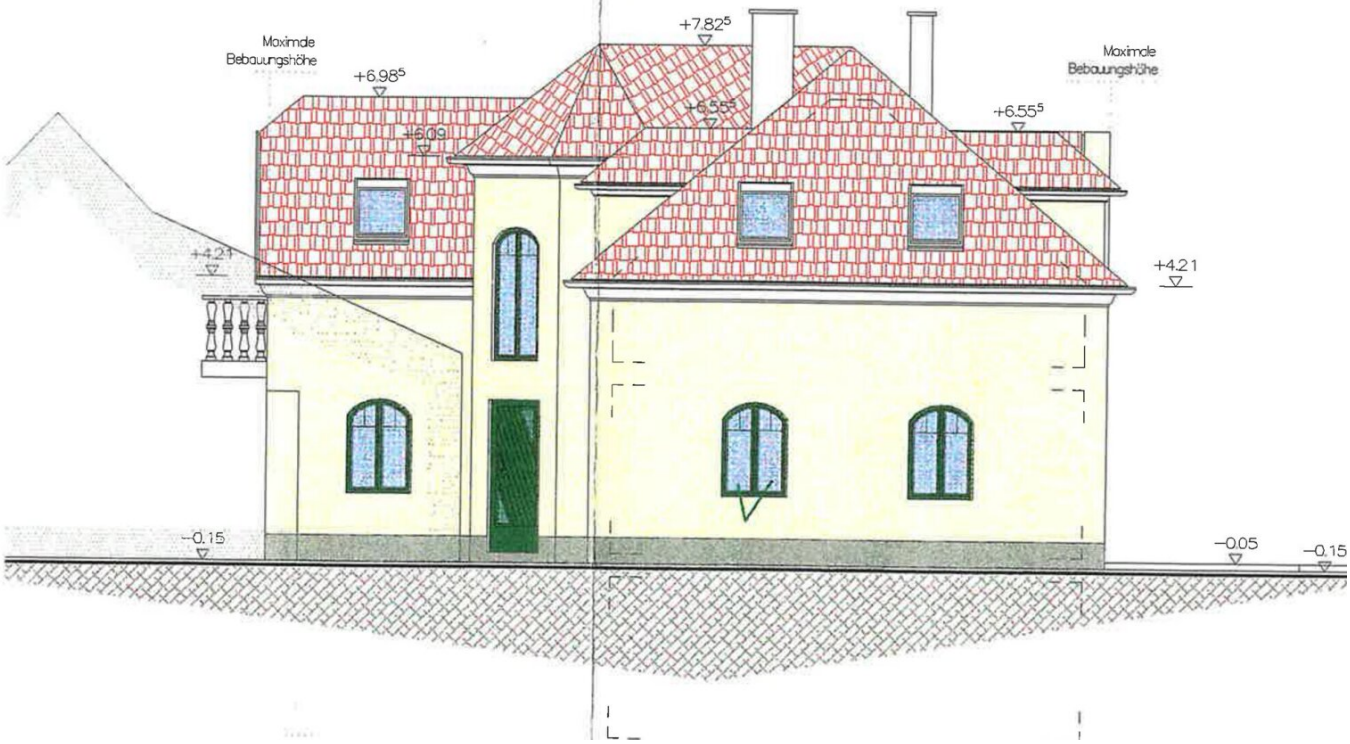


Exposéplan, nicht maßstäblich

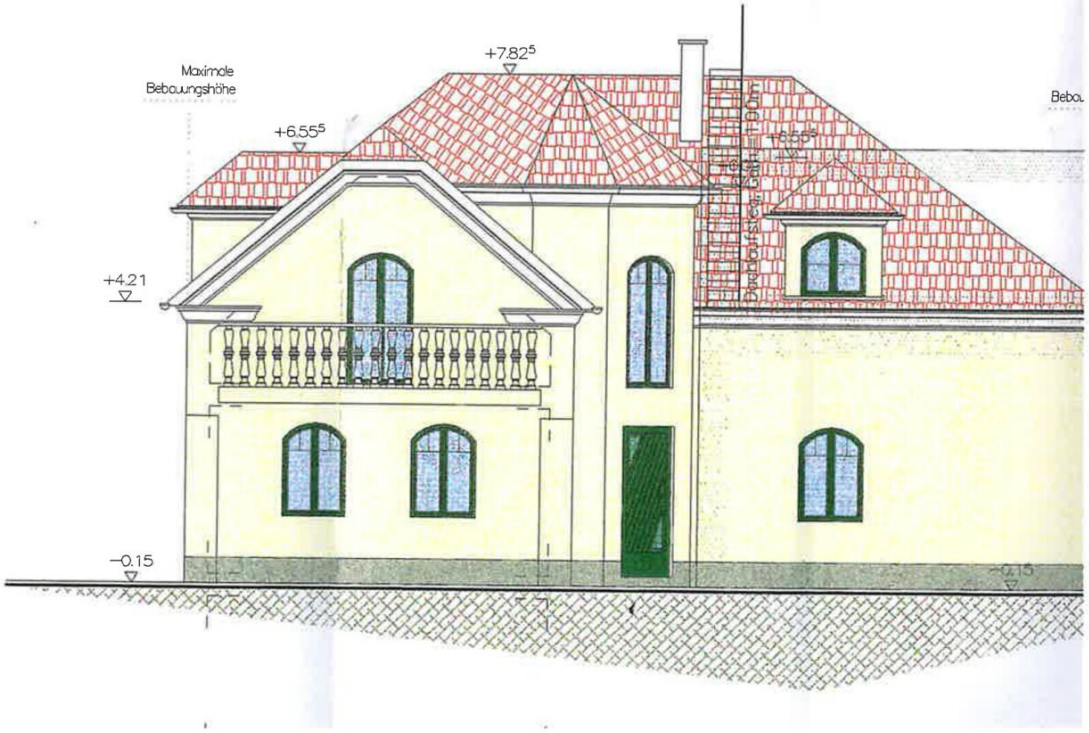
Nordansicht 1:100



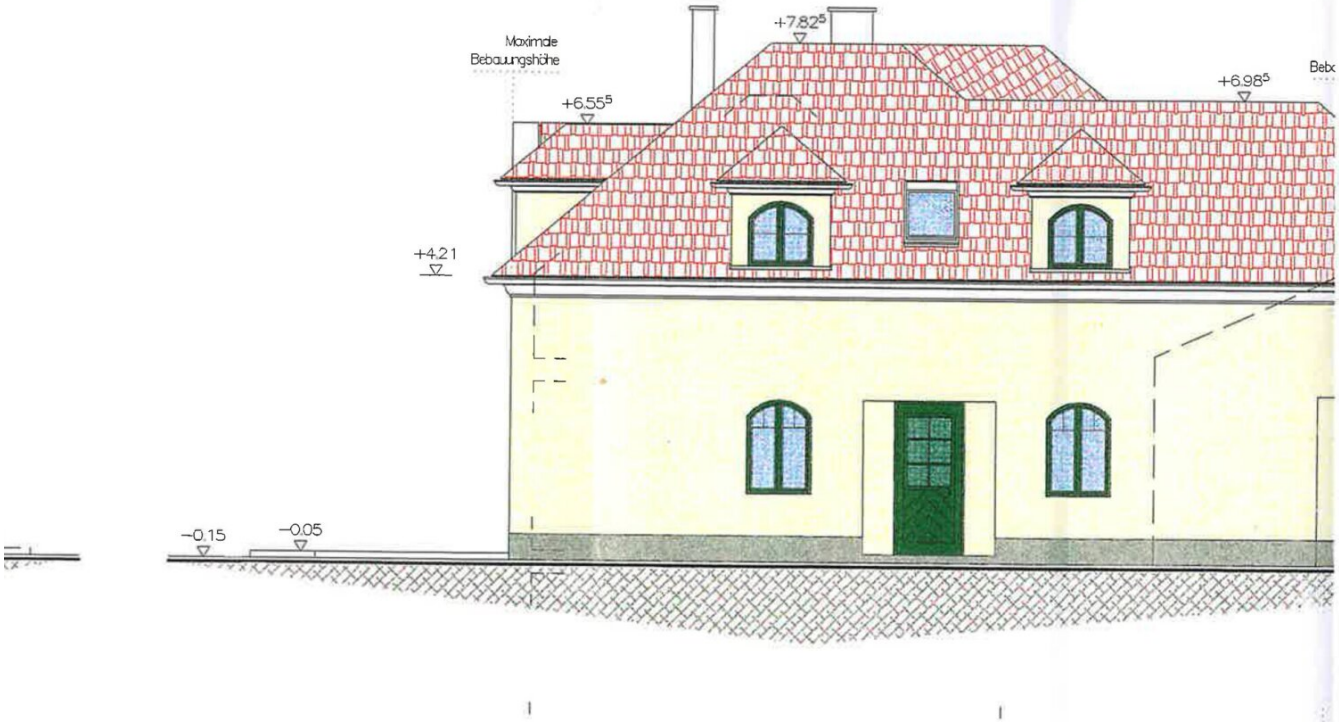
Ostansicht 1:100

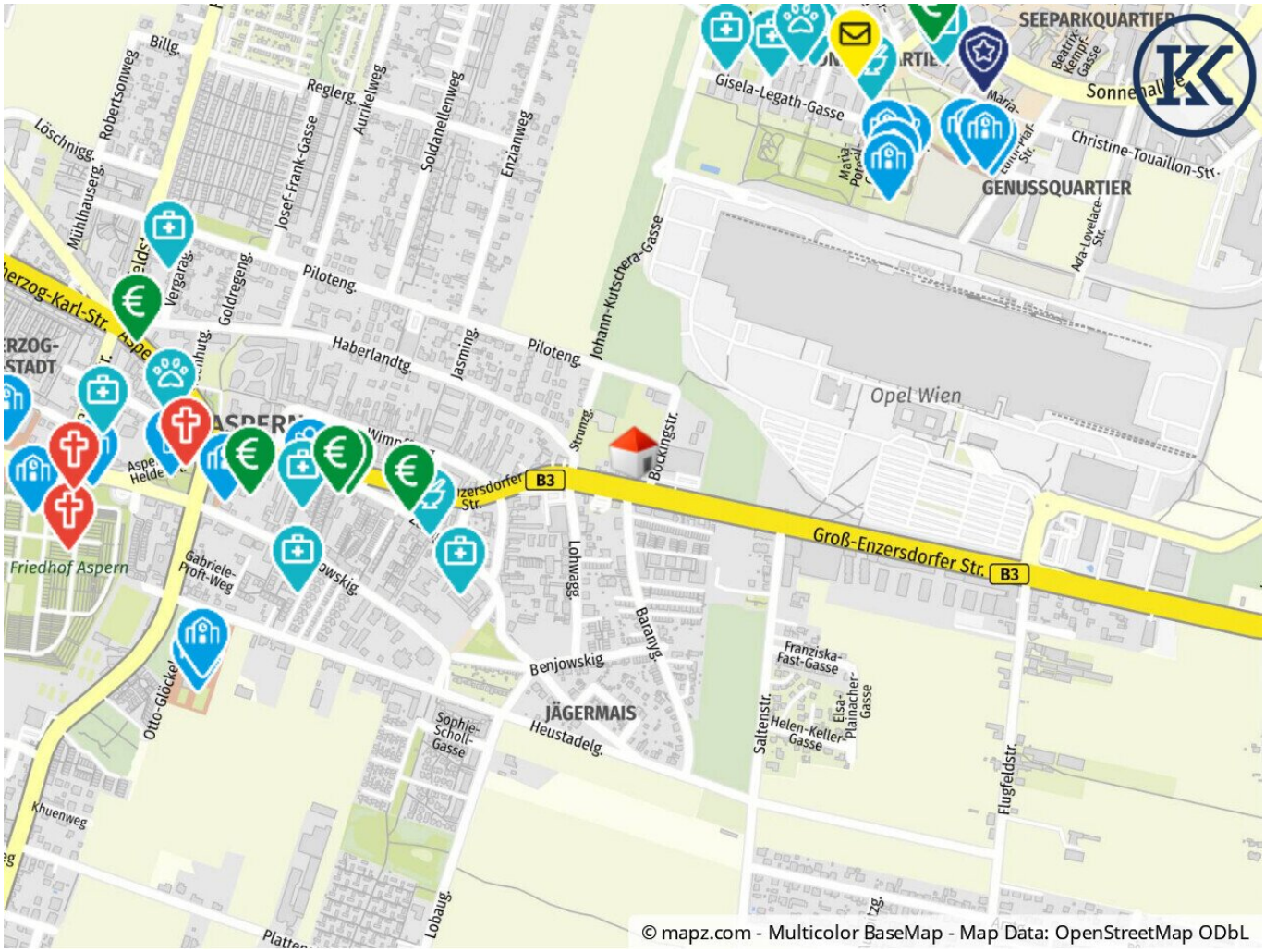


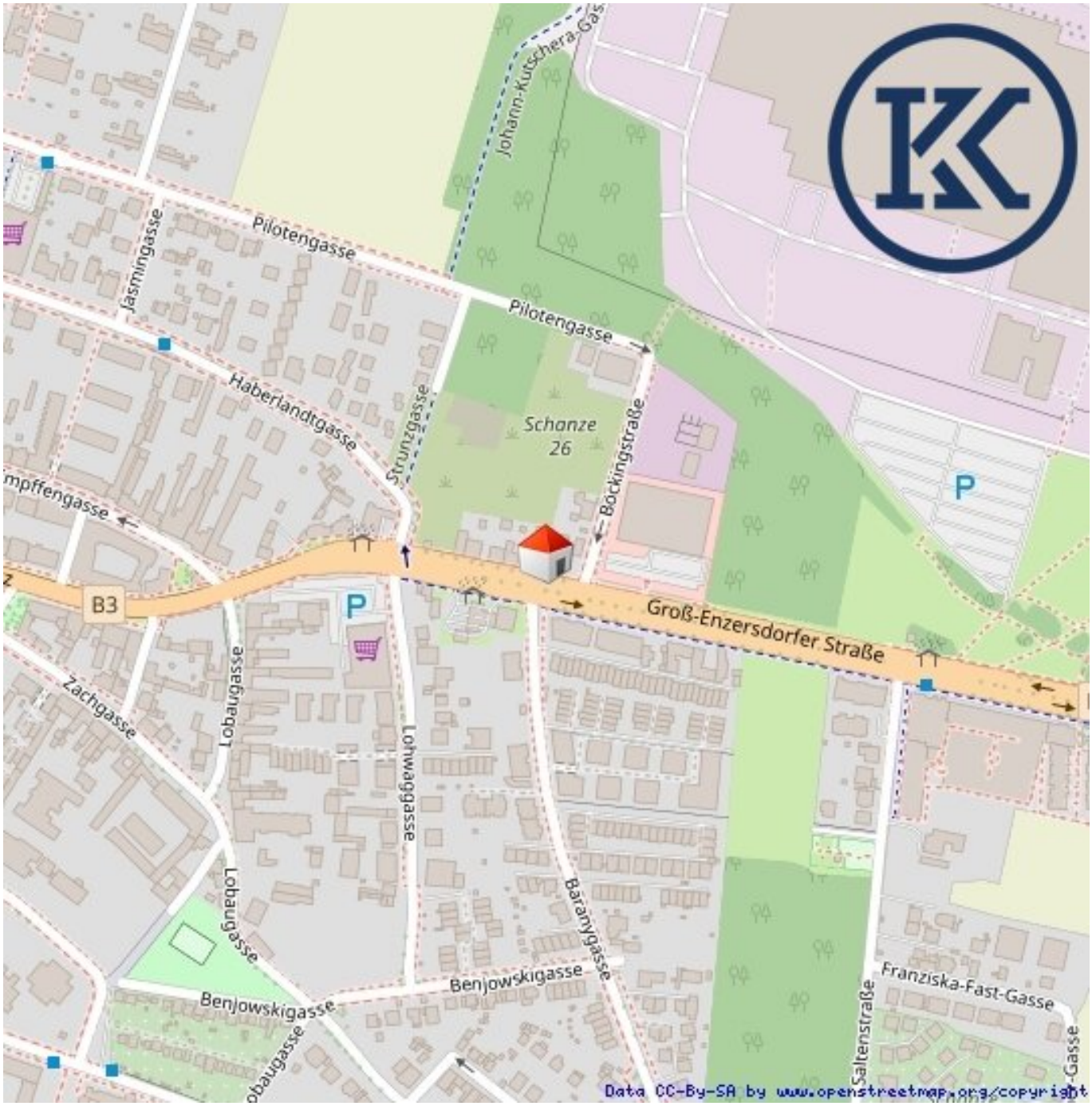
Südansicht 1:100



Westansicht 1:100




SEEPARKQUARTIER
GENUSSQUARTIER
JÄGERMAIS
Opel Wien
Friedhof Aspern
Groß-Enzersdorfer Str.
B3
Gisela-Legath-Gasse
Sonnenallee
Christine-Touaillon-Str.
Johann-Kutschera-Gasse
Piloteng.
Haberlandtg.
Jasming.
Goldregeng.
Vergaras.
Josef-Frank-Gasse
Reglerg.
Aurikelweg
Soldanellenweg
Enzianweg
Robertsonweg
Billg.
Löschnigg.
Mühlhauserg.
Strumg.
Bückingstr.
Lohwiesg.
Baranyig.
Benjowskig.
Franziska-Fast-Gasse
Elsa-Plainacher-Gasse
Helen-Keller-Gasse
Saltenstr.
Flugfeldstr.
Sophie-Scholl-Gasse
Heustadelg.
Otto-Glöckel-Weg
Gabriele-Proft-Weg
Khuenweg
Lobaug.
Beatrix-Kempf-Gasse
Maria-Lovelace-Str.
Aspe Heide
© mapz.com - Multicolor BaseMap - Map Data: OpenStreetMap ODbL


Johann-Kutschera-Gasse
Pilotengasse
Pilotengasse
Jasmingasse
Haberlandtgasse
Strunzgasse
Schanze
26
Böckingstraße
P
B3
P
Groß-Enzersdorfer Straße
Zachgasse
Lobaugasse
Lobaugasse
Lobaugasse
Lohwaggasse
Baranygasse
Benjowskigasse
Benjowskigasse
Franziska-Fast-Gasse
Saltenstraße
Data CC-By-SA by www.openstreetmap.org/copyright

Objektbeschreibung

Ein Anwesen, das man nicht alle Tage findet: Zwei miteinander verbundene Häuser auf einem 730,36 m² großen Grundstück in der Groß-Enzersdorfer Straße, mitten im 22. Bezirk. Erbaut zwischen 2004 und 2007, bietet die Villa auf rund 386,56 m² Nutzfläche Platz für Familie, Gäste und alles dazwischen.

Haus 1 erstreckt sich über drei Ebenen – Keller, Erdgeschoss und Obergeschoss – und bildet mit seinen großzügigen Räumen das Herzstück der Anlage. Haus 2 überzeugt als eigenständiger Wohnbereich im Erdgeschoss mit Wohnküche, Schlafzimmer, Badezimmer und Abstellraum – ideal für Homeoffice, erwachsene Kinder oder Gäste, die ihren eigenen Rückzugsort schätzen.

Insgesamt stehen 8 Zimmer zur Verfügung, davon 6 Schlafzimmer, 3 Badezimmer und 3 separate WCs. Der Keller misst 112,81 m² und bietet reichlich Stauraum.

Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Kombination aus Fußbodenheizung und Heizkörpern. Die Schlafzimmer werden über gasbetriebene Heizkörper beheizt. In den übrigen Räumen mit Fliesenböden ist teilweise eine Fußbodenheizung vorhanden. Im älteren Gebäudeteil gibt es auch in den gefliesten Bereichen keine Fußbodenheizung, sondern die Wärmeversorgung erfolgt dort ebenfalls über Heizkörper. Somit verfügt das gesamte Haus über eine Kombination aus Fußbodenheizung und Heizkörpern.

Auch außen wird geboten: Ein überdachter Carport mit 2 Stellplätzen sowie eine Einfahrt mit Platz für ein weiteres Fahrzeug sorgen für entspanntes Parken. Der Garten teilt sich in einen vorderen und einen hinteren Bereich – beide mit jeweils einem eigenen Brunnen, der der Anlage eine besondere Note verleiht.

Ein Haus für alle, die Raum, Privatsphäre und Flexibilität unter einem gemeinsamen Dach suchen.

A property you don't come across every day: two connected houses set on a 730.36 sqm plot on Groß-Enzersdorfer Straße, right in Vienna's 22nd district. Built between 2004 and 2007, the villa offers around 386.56 sqm of usable space for family, guests, and everything in between.

House 1 spans three levels — basement, ground floor, and upper floor — forming the heart of the property with its generous rooms. House 2 stands as an independent living unit on the ground floor, featuring an open-plan kitchen-living area, bedroom, bathroom, and storage room — ideal as a home office, space for adult children, or a private retreat for guests.

In total, the property offers 8 rooms, including 6 bedrooms, 3 bathrooms, and 3 separate WCs. The basement covers 112.81 sqm, providing ample storage space.

The property is heated through a combination of underfloor heating and radiators. The bedrooms are heated via gas-powered radiators. In other tiled areas, underfloor heating is available in parts of the property. Please note that in the older section of the building, tiled areas are also heated via radiators, as no underfloor heating is installed there. Therefore, the entire house features a combination of underfloor heating and radiators.

Outside, there is just as much to offer: a covered carport with 2 parking spaces plus a driveway with room for another vehicle make parking effortless. The garden is divided into a front and rear area — both with their own well, adding a distinctive touch to the property.

A home for anyone seeking space, privacy, and flexibility under one connected roof.

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://klasan-partner-immobilien-gmbh-co.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap