

## Zwei Häuser, ein Zuhause – Villa mit Charakter in Aspern



Haus

**Objektnummer: 1970/54**

**Eine Immobilie von KLASAN & Partner Immobilien GmbH & Co  
KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Haus - Villa                     |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1220 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2007                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Wohnfläche:                   | 274,57 m <sup>2</sup>            |
| Nutzfläche:                   | 446,00 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 8                                |
| Bäder:                        | 3                                |
| WC:                           | 3                                |
| Keller:                       | 112,81 m <sup>2</sup>            |
| Heizwärmebedarf:              | C 58,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,09                           |
| Kaufpreis:                    | 1.600.000,00 €                   |
| Provisionsangabe:             |                                  |

57.600,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Katharina KLASAN**

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

H +43 1 890 98 33

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





































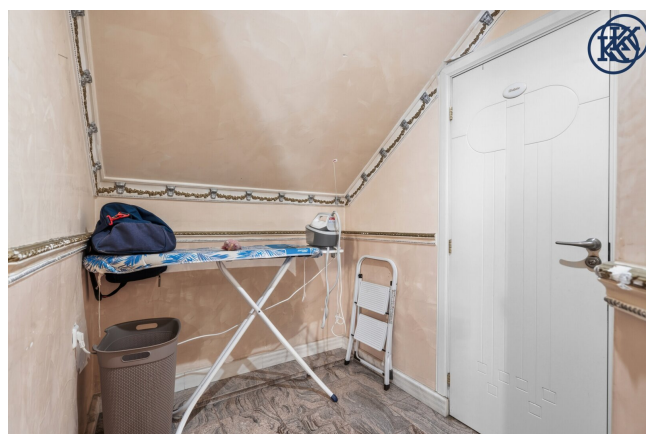








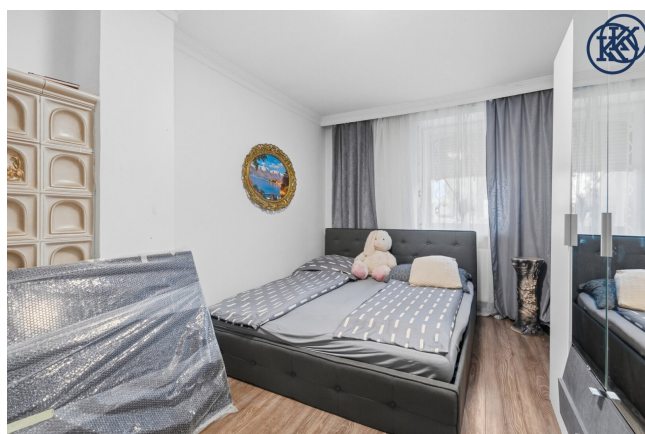








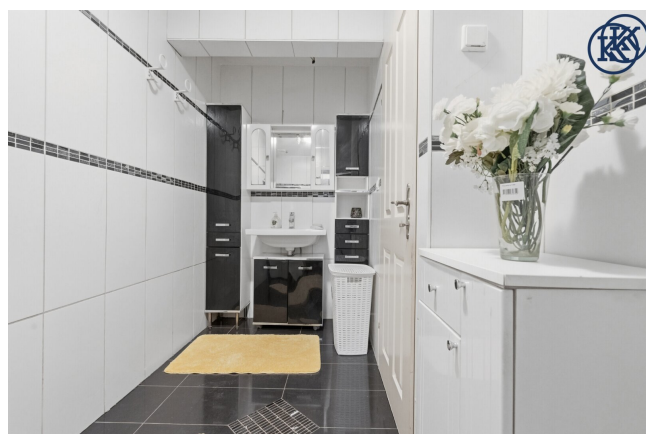
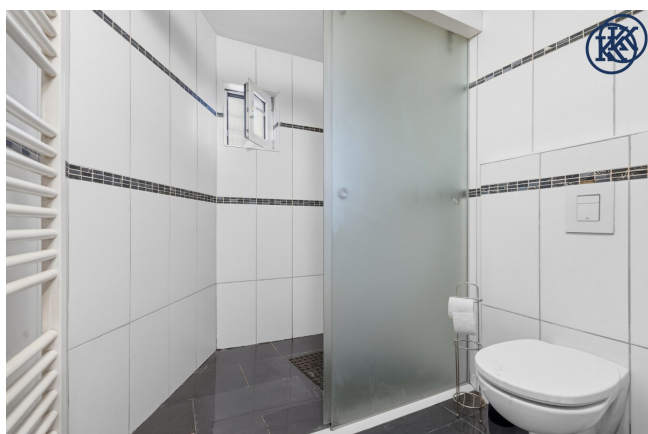








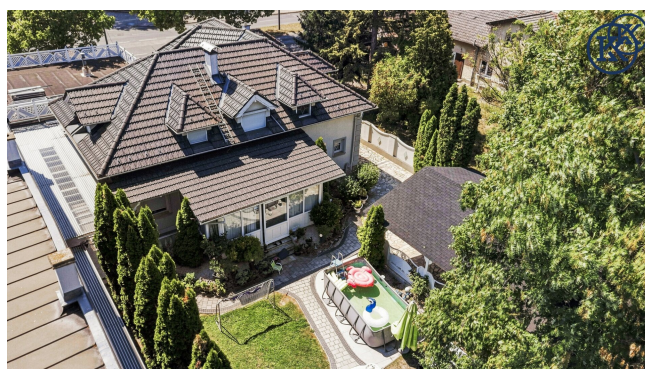
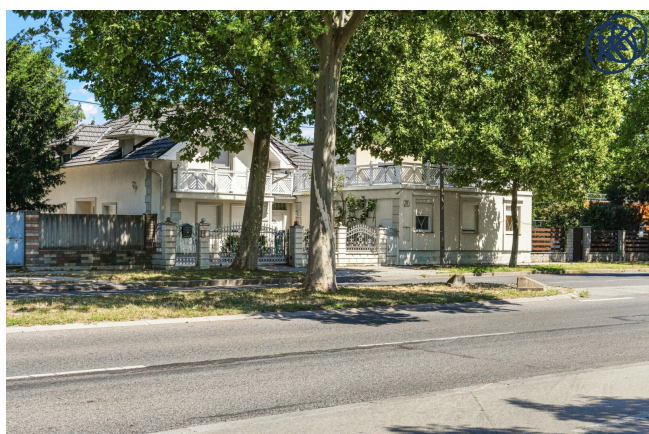




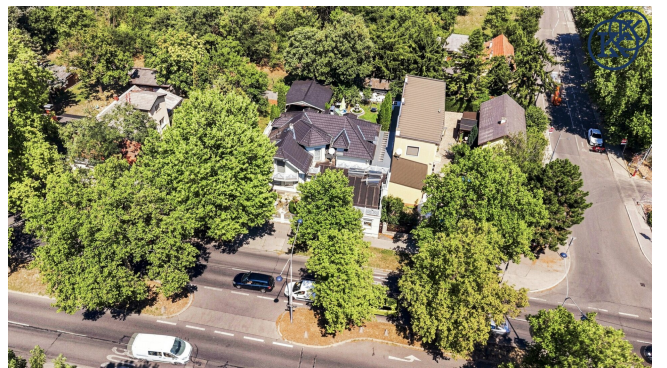










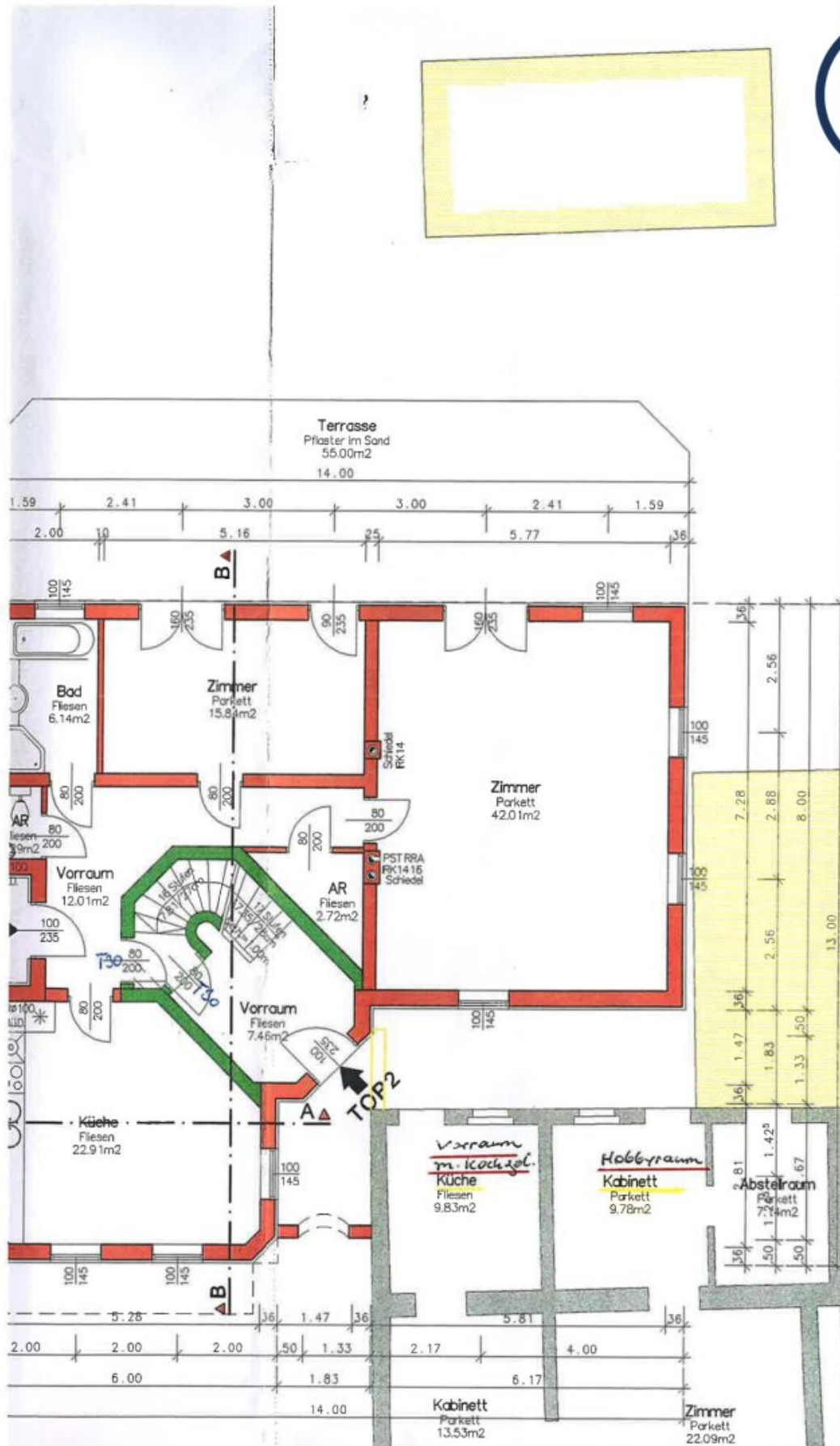






| Energiekennzahlen | HWB<br>kWh/(m <sup>2</sup> · a) | fGEE |
|-------------------|---------------------------------|------|
| A++               |                                 |      |
| A+                |                                 |      |
| A                 |                                 |      |
| B                 |                                 |      |
| C                 | 52,50                           | 1,10 |
| D                 |                                 |      |
| E                 |                                 |      |
| F                 |                                 |      |
| G                 |                                 |      |

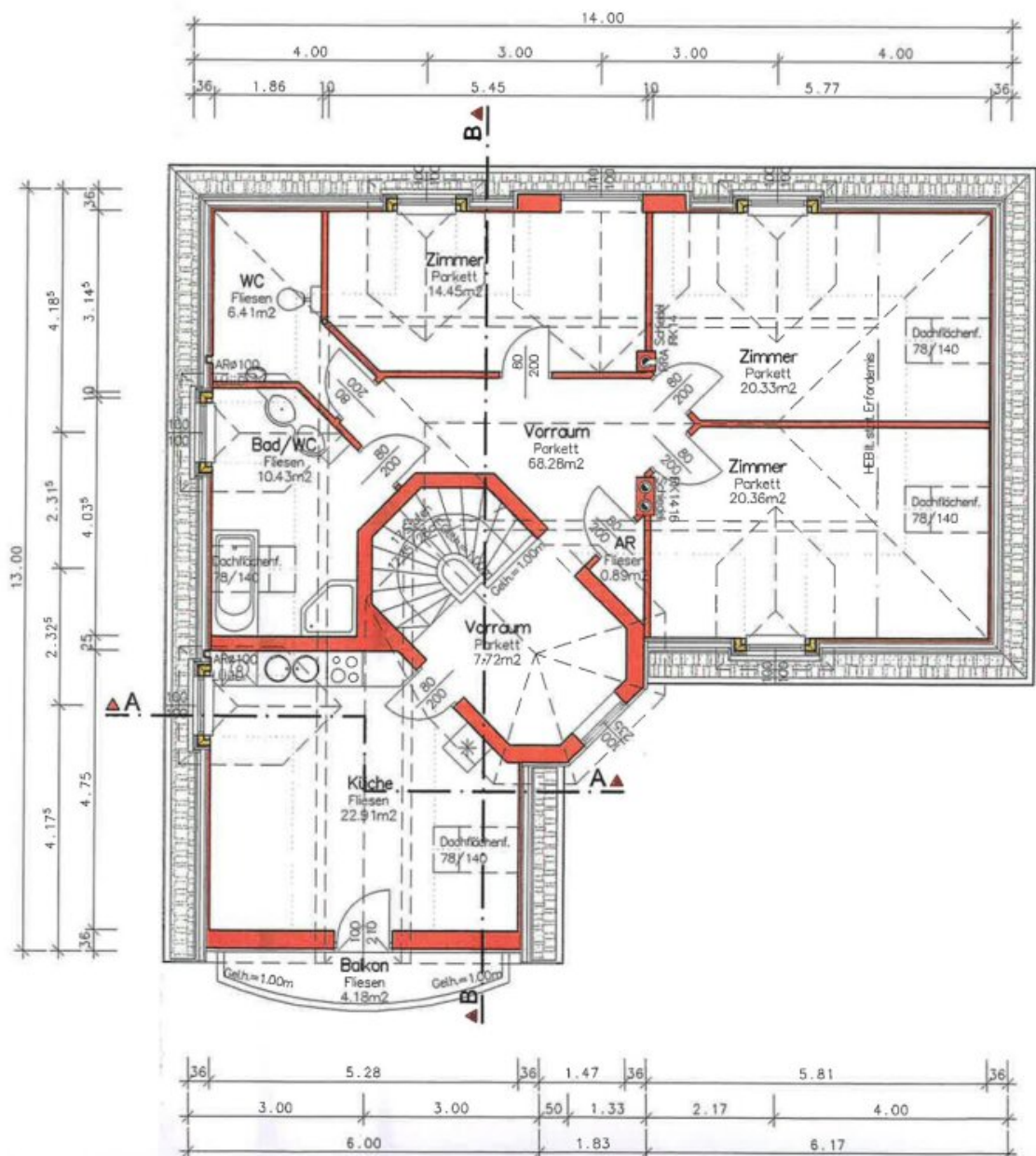




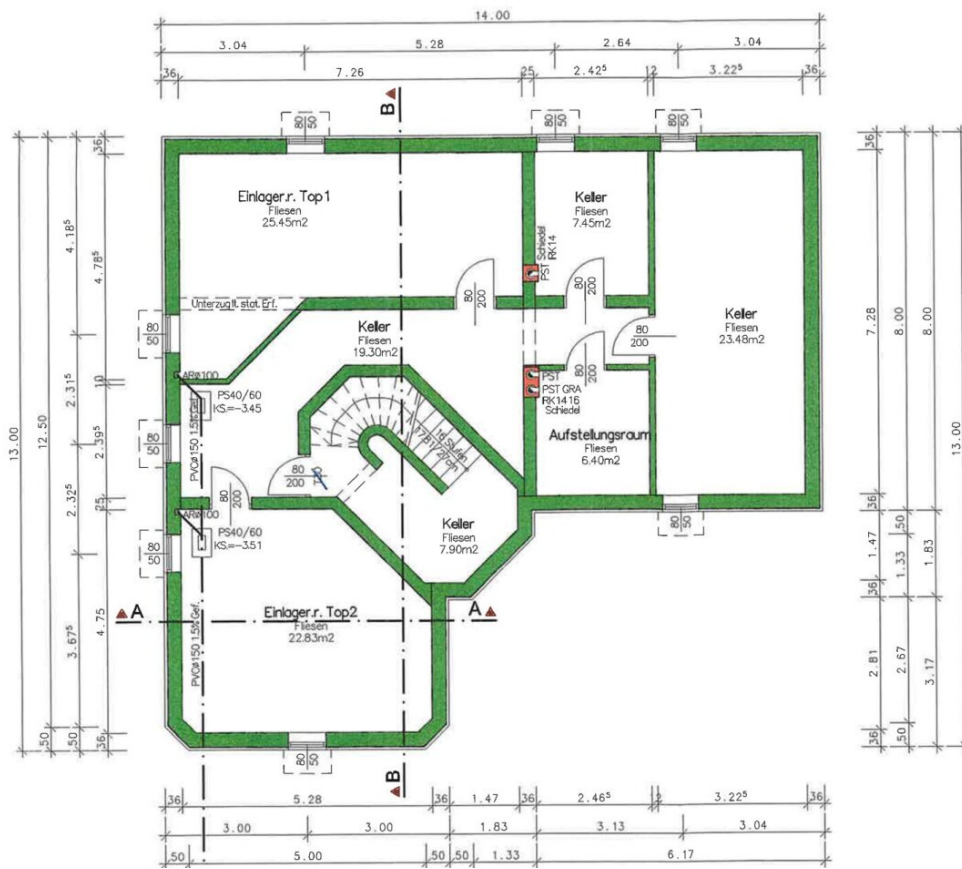




Grundriss Dachgeschoss 1:100

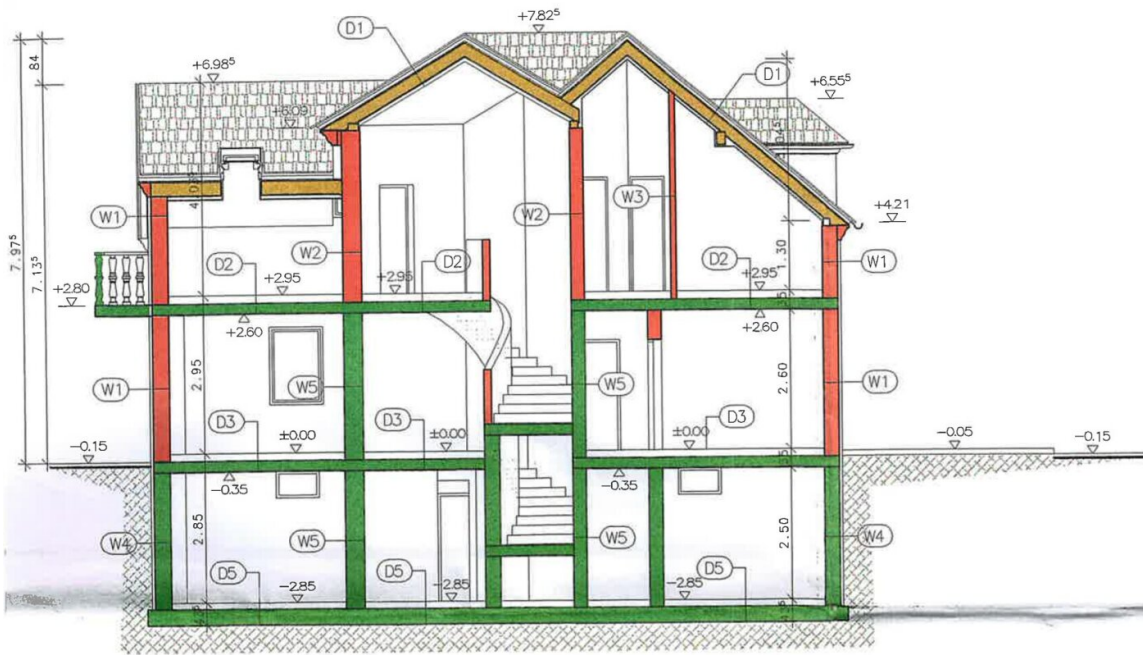








# Schnitt B-B 1:100







Exposition, nicht maßstäblich



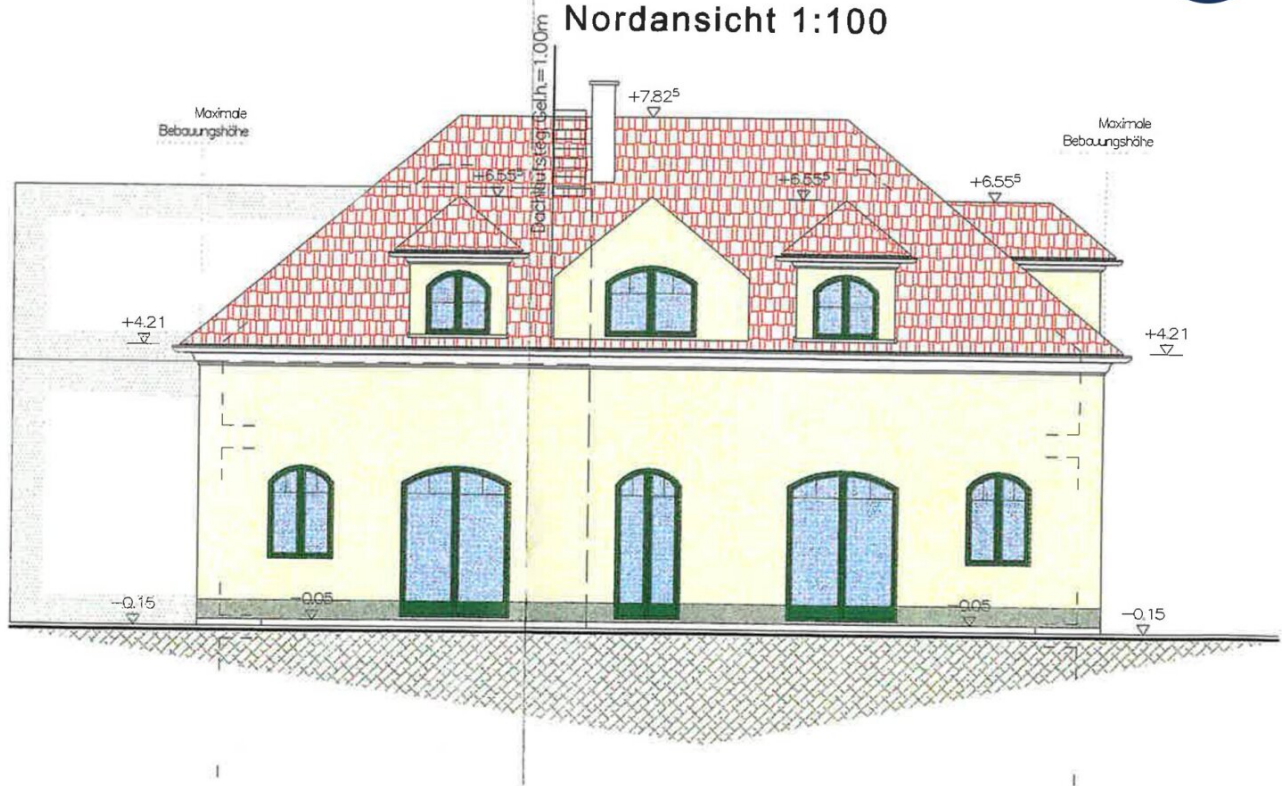


Exposition, nicht maßstäblich





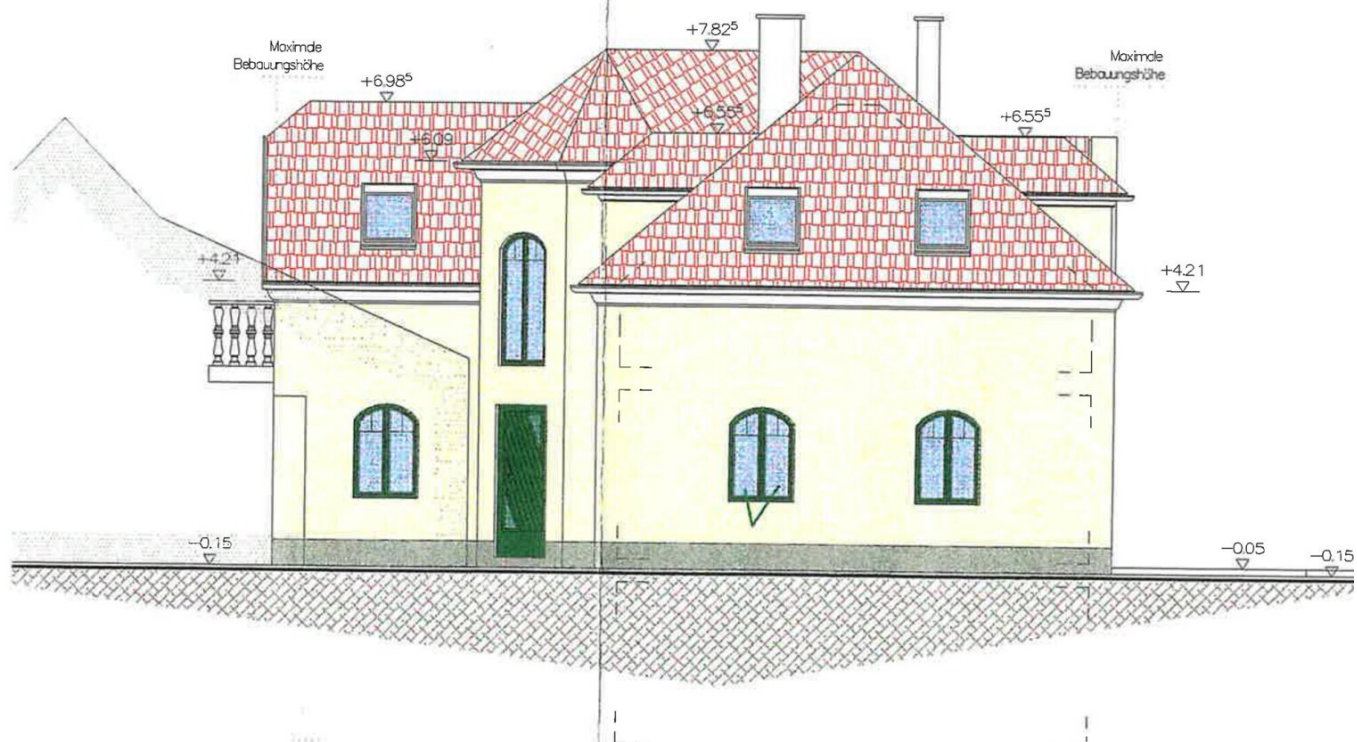
Exposition, nicht maßstäblich





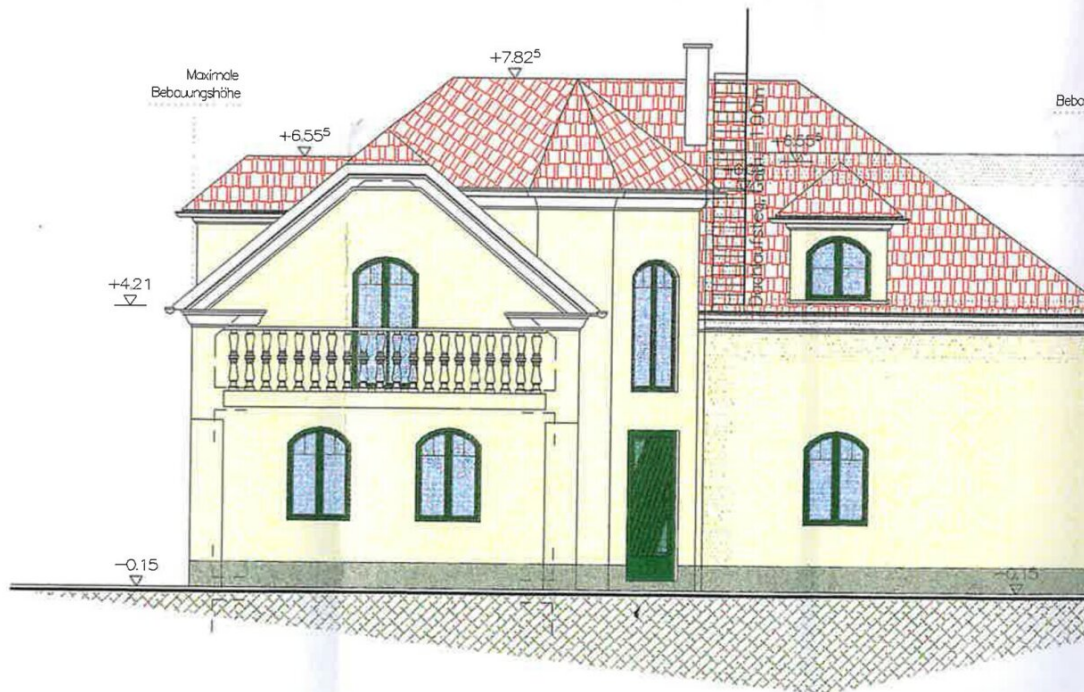


# Ostansicht 1:100





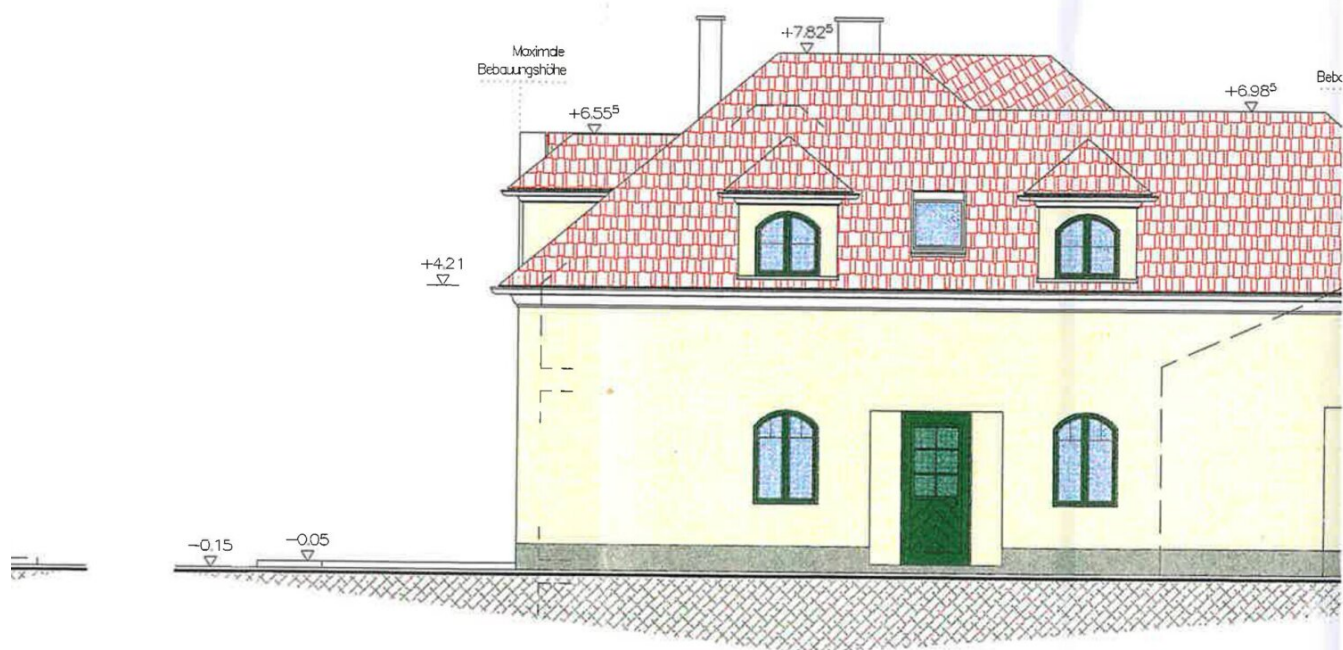
# Südansicht 1:100





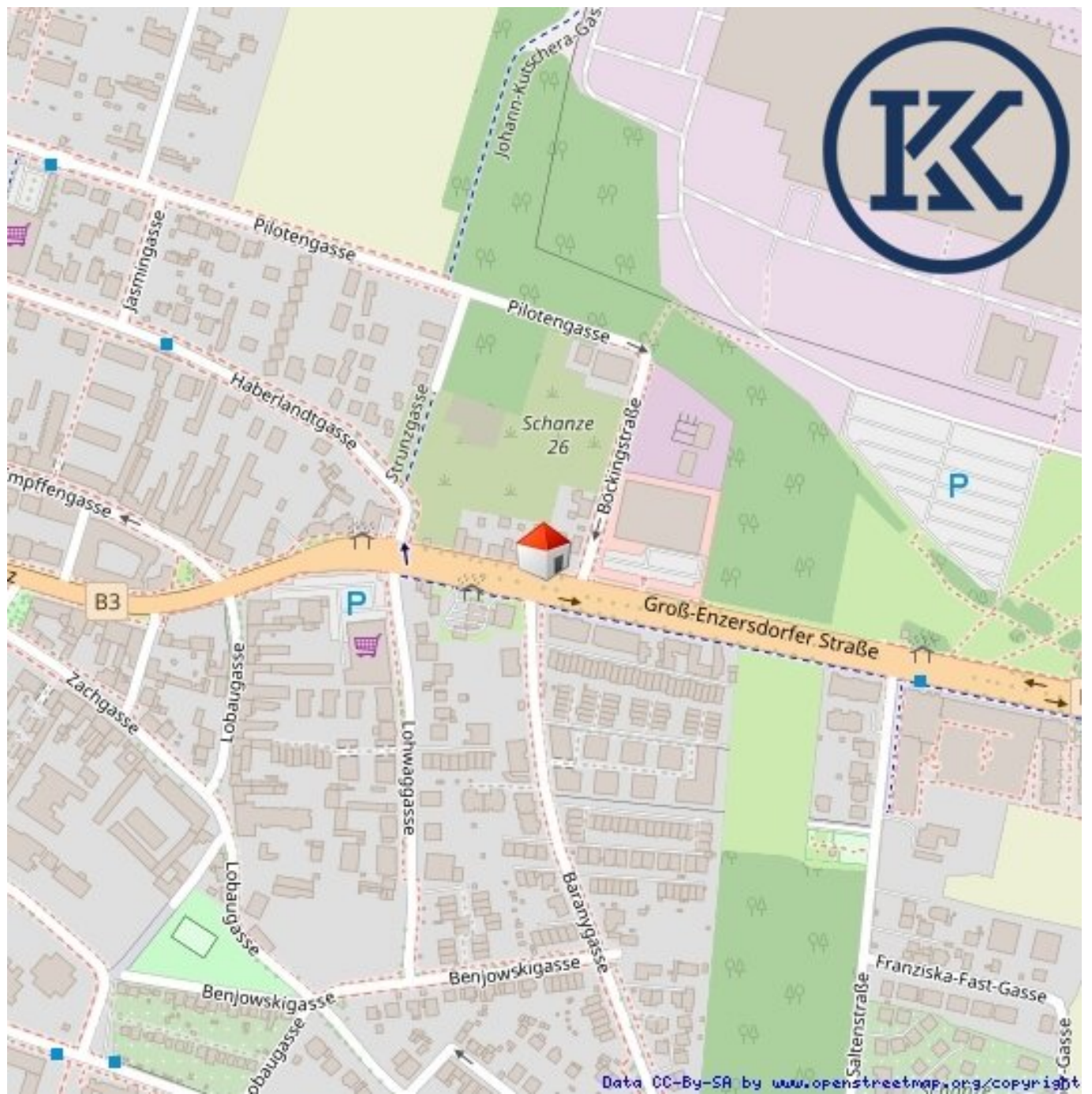


Westansicht 1:100









## Objektbeschreibung

Ein Anwesen, das man nicht alle Tage findet: Zwei miteinander verbundene Häuser auf einem 730,36 m<sup>2</sup> großen Grundstück in der Groß-Enzersdorfer Straße, mitten im 22. Bezirk. Erbaut zwischen 2004 und 2007, bietet die Villa auf rund 386,56 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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) - <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