

Schönes Erstbezug-Einfamilienhaus mit Garten nahe Donaupark & Alte Donau



Haus

Objektnummer: 1970/94

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	116,47 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Garten:	42,84 m ²
Heizwärmebedarf:	C 49,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	699.900,00 €
Provisionsangabe:	

25.196,40 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Julian KLASAN

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

T +43 1 890 98 33



Energiekennzahlen

HWB
kWh/(m² · a)

fGEE



A++

A+

A

B

C

D

E

F

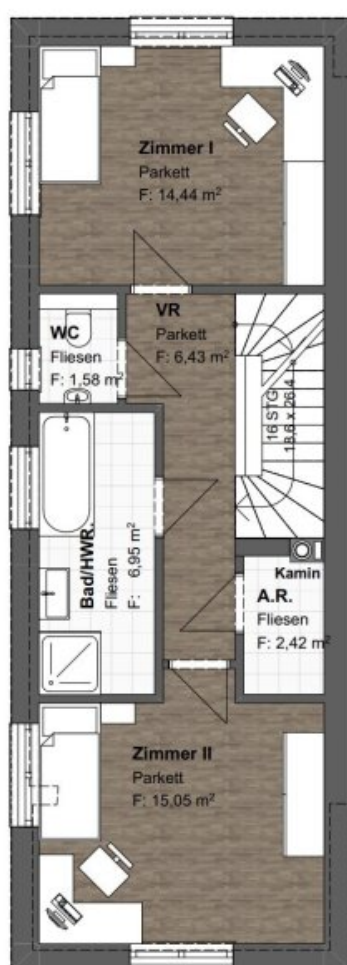
G

0,73

49,80

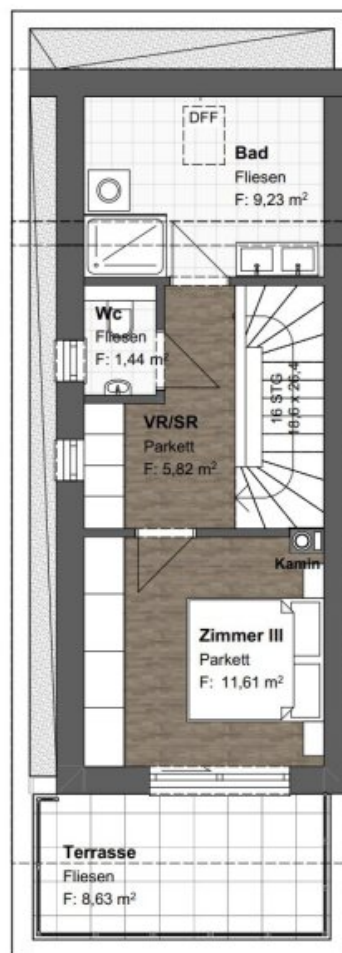
Haus 1

1. Obergeschoss



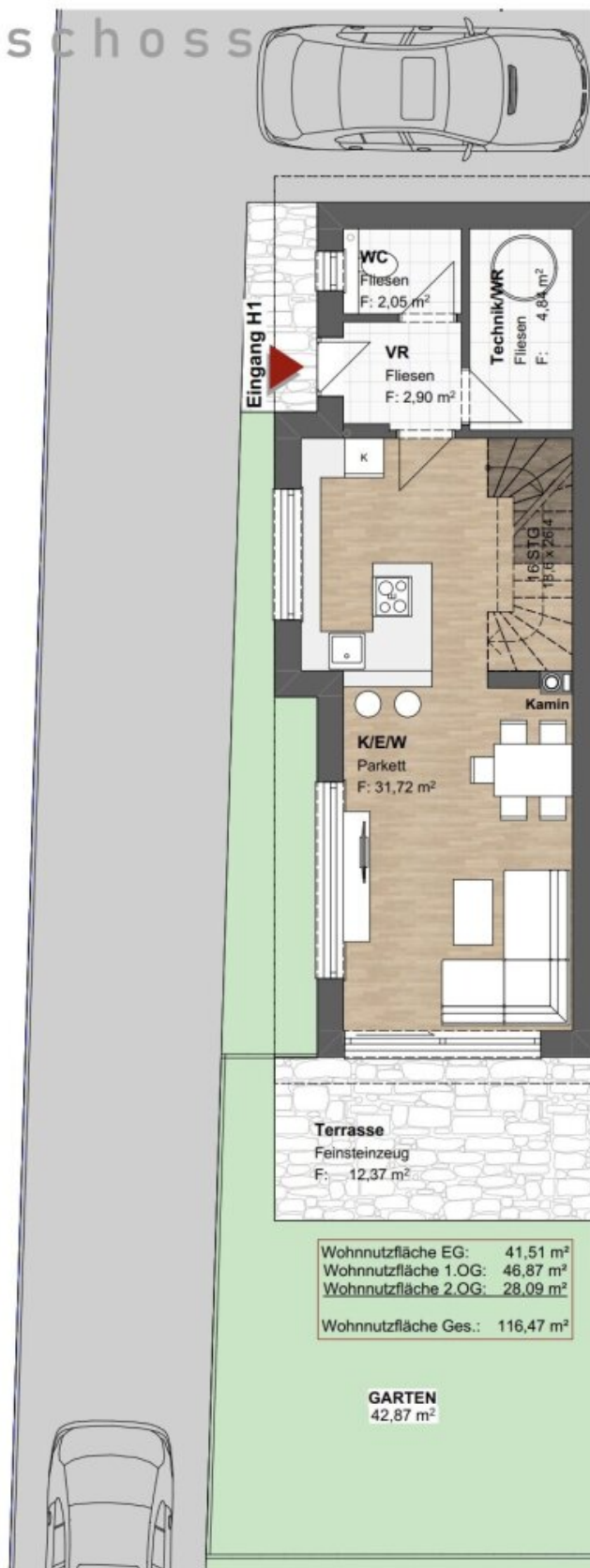
Haus 1

2. Obergeschoss



Haus 1

Erdgeschoss



Objektbeschreibung

Schönes Erstbezug-Einfamilienhaus mit Garten nahe Donauinsel & Donaupark

Kaufpreis belagsfertig € 699.900,00

Kaufpreis schlüsselfertig: € 739.000

Zum Verkauf steht ein modernes Einfamilienhaus auf einem Baurechtsgrund des Stifts Klosterneuburg mit 100 Jahren Laufzeit und Verlängerungsoption. Der Bauzins ist monatlich zu entrichten und beläuft sich auf 406 €.

Es liegt im Bruckhausen, einem der schönsten Wohnviertel Floridsdorfs, in unmittelbarer Nähe zur Alten Donau, Donauinsel, zum Strandbad und zu den Donauparks – ideal für Freizeit, Sport und Erholung.

Die ruhige Grünlage schließt die Vorteile der Stadt nicht aus: Mit den U-Bahnlinien U1 und U6 erreichen Sie das Stadtzentrum in wenigen Minuten.

Das Haus besticht durch nachhaltige Ziegelmassivbauweise, gedämmte Fassade und eine durchdachte Raumaufteilung über Erdgeschoß, erstes und zweites Obergeschoß. Ein eigener Garten, eine Terrasse mit Außenwasseranschluss sowie eine Dachterrasse schaffen zusätzlichen Freiraum. Hochwertige Materialien wie Echtholzparkett, großformatige Feinsteinzeugfliesen und dreifach verglaste Kunststoff-Alu-Fenster sorgen für stilvollen Wohnkomfort.

Energieeffizientes Heizen und Warmwasser über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit Fußbodenheizung, elektrische Verschattung und optional zusätzliche Kühlung garantieren ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit. Barrierefreie Dusche, Badewanne, Abstellraum und die Möglichkeit eines KFZ-Abstellplatzes runden das Angebot ab.

Dieses Einfamilienhaus verbindet außergewöhnliche Architektur, hochwertige Ausstattung und nachhaltiges Wohnen in einer der begehrtesten Grünruhelagen Wiens – ein ideales Zuhause für anspruchsvolle Familien oder Paare, die Natur und Stadtleben harmonisch vereinen möchten.

Beautiful Brand-New Single-Family Home with Garden near Donaupark & Alte Donau

Price – Shell / Ready for Interior Finish: \$699,900

For sale is a modern single-family home on a leasehold plot owned by the Stift Klosterneuburg, with a 100-year term and the option for extension. The property is located in Bruckhausen, one of Floridsdorf's most desirable neighborhoods, just a short walk from the Alte Donau, Donauinsel, the public beach, and surrounding parks – perfect for leisure, sports, and relaxation.

Despite its peaceful green setting, the advantages of city life are within easy reach: the U1 and U6 subway lines connect you to the city center in just a few minutes.

The house impresses with sustainable brick construction, insulated facade, and a well-planned layout across the ground floor, first floor, and second floor. A private garden, a terrace with an outdoor water connection, and a rooftop terrace provide additional outdoor space. High-quality materials such as solid wood parquet, large-format porcelain tiles, and triple-glazed aluminum-plastic windows ensure stylish and comfortable living.

Energy-efficient heating and hot water are provided via an air-to-water heat pump combined with underfloor heating. Electric exterior shading and optional additional cooling guarantee a pleasant indoor climate all year round. Barrier-free shower, bathtub, storage room, and the option for a parking space complete this exceptional home.

This single-family house combines unique architecture, premium finishes, and sustainable living in one of Vienna's most sought-after green locations – the perfect home for families or couples seeking a harmonious blend of nature and urban convenience.

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>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap