

**15 Minuten zu Fuß zur U-Bahn? TOP Reihenhaus mit 5
Zimmern**



Gartenansicht

Objektnummer: 6547/4388

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien, Donaustadt
Baujahr:	2006
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	125,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	3
Garten:	52,00 m ²
Keller:	81,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 74,68 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,46
Kaufpreis:	689.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Markus Dassler

TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld











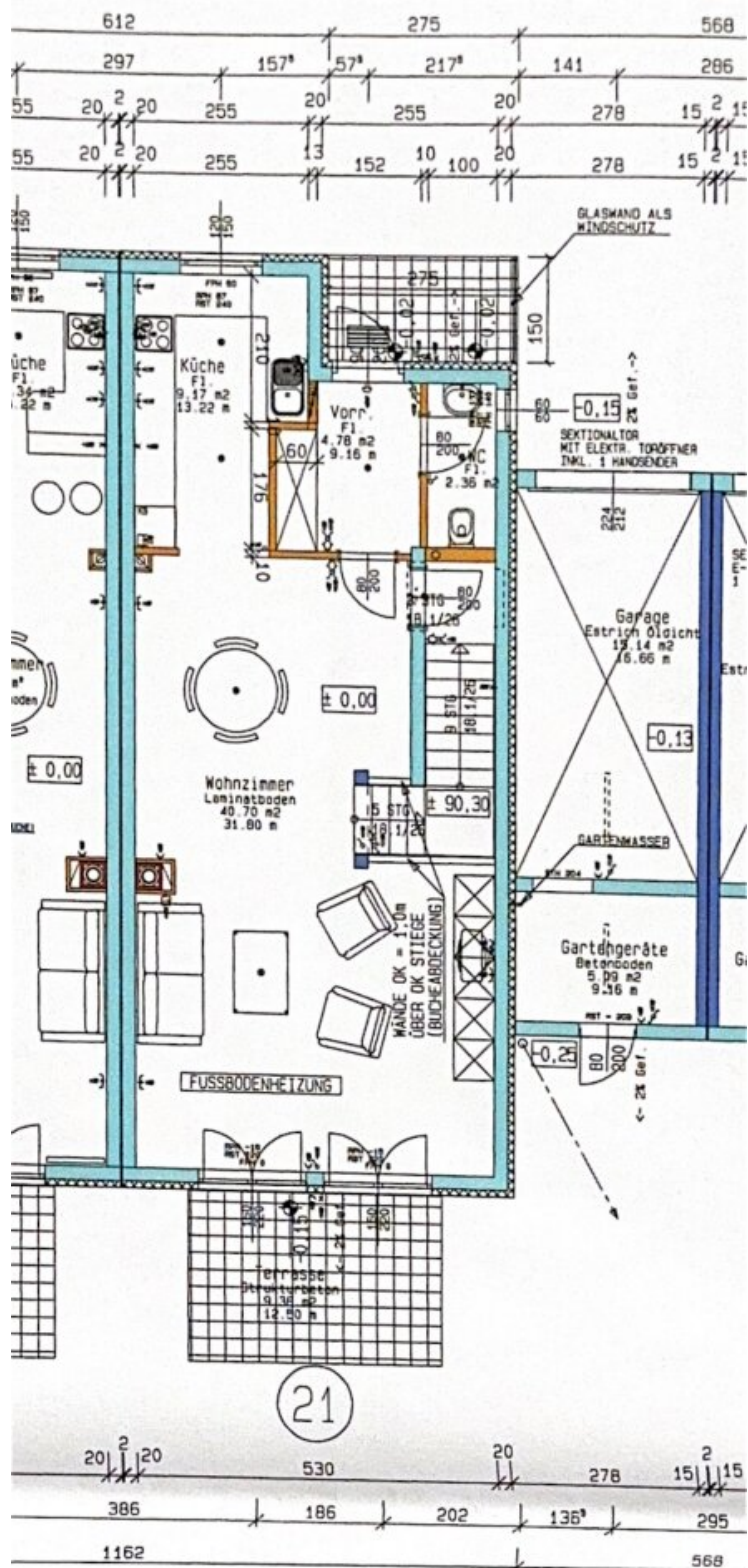


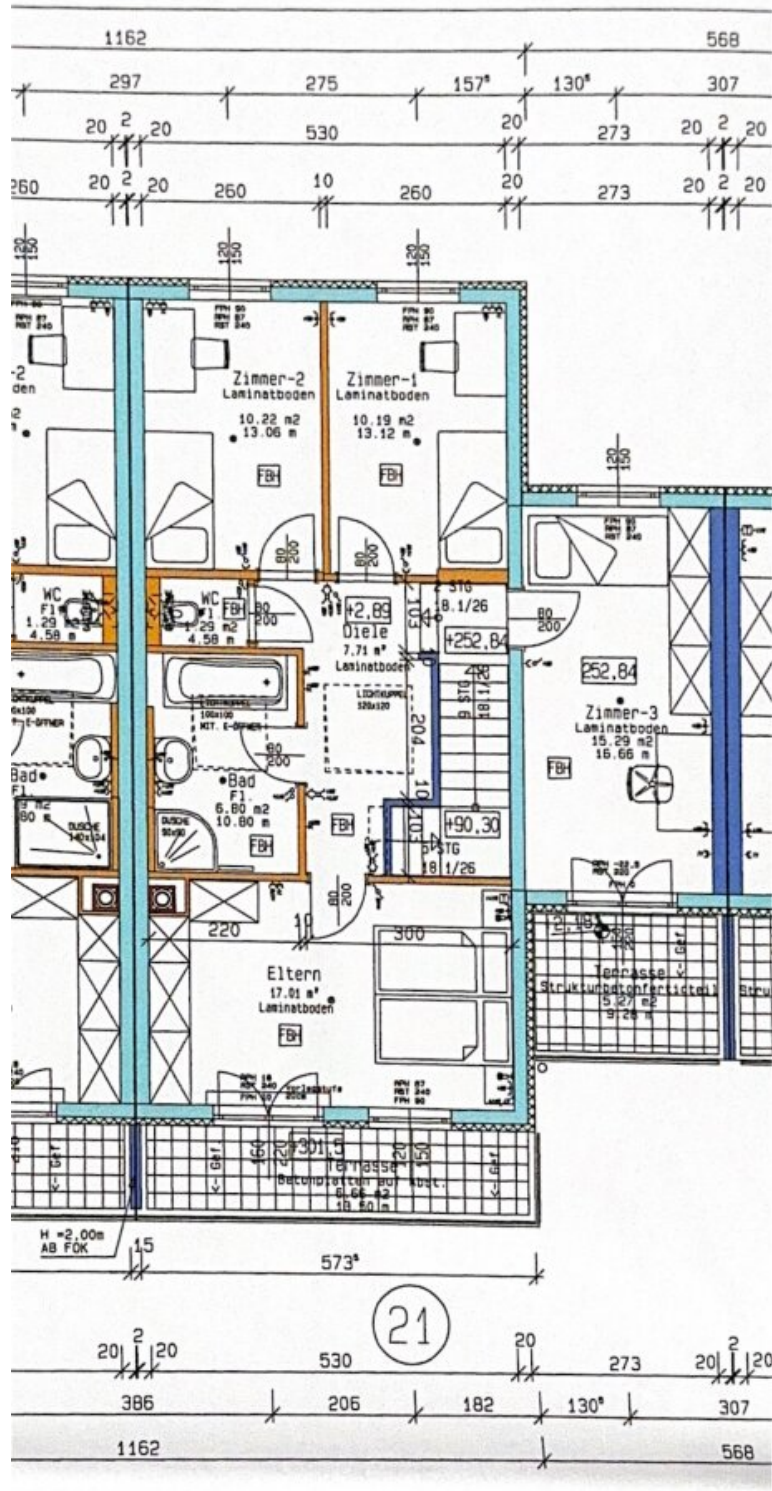


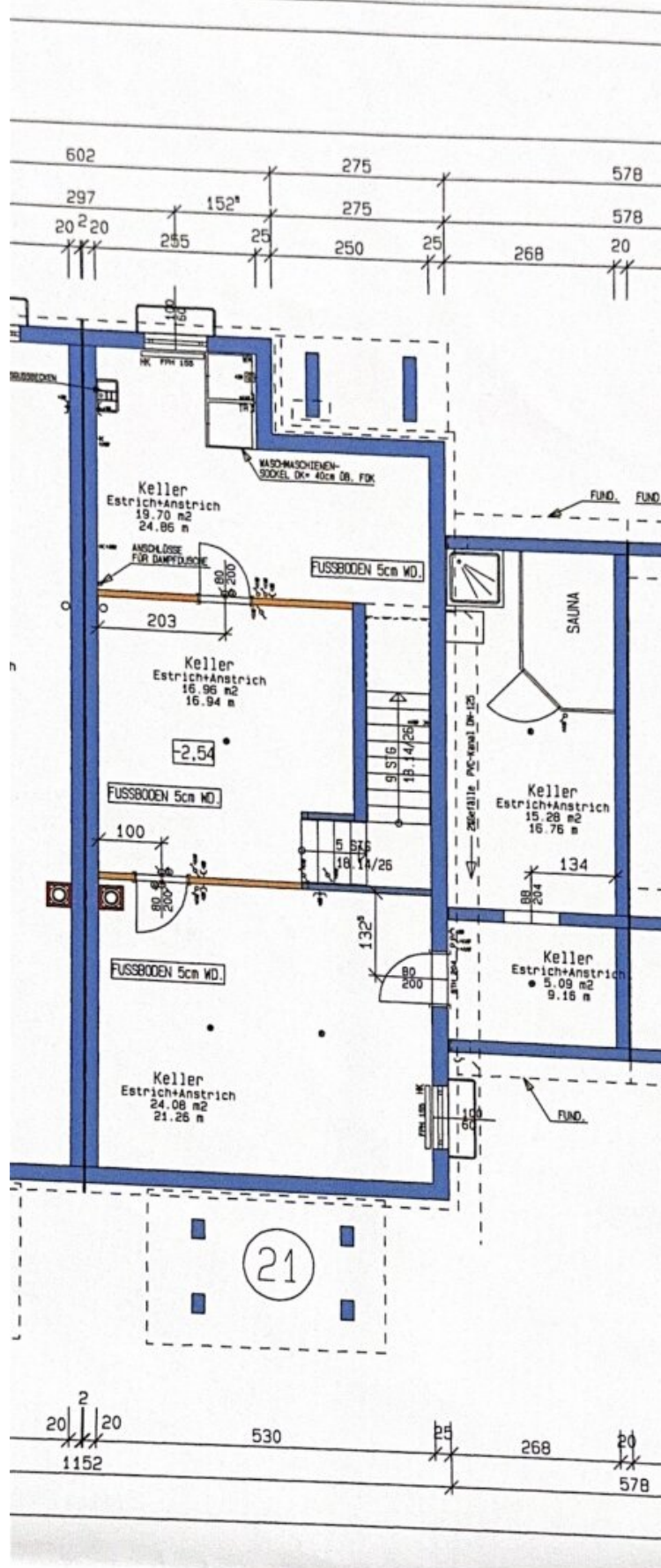






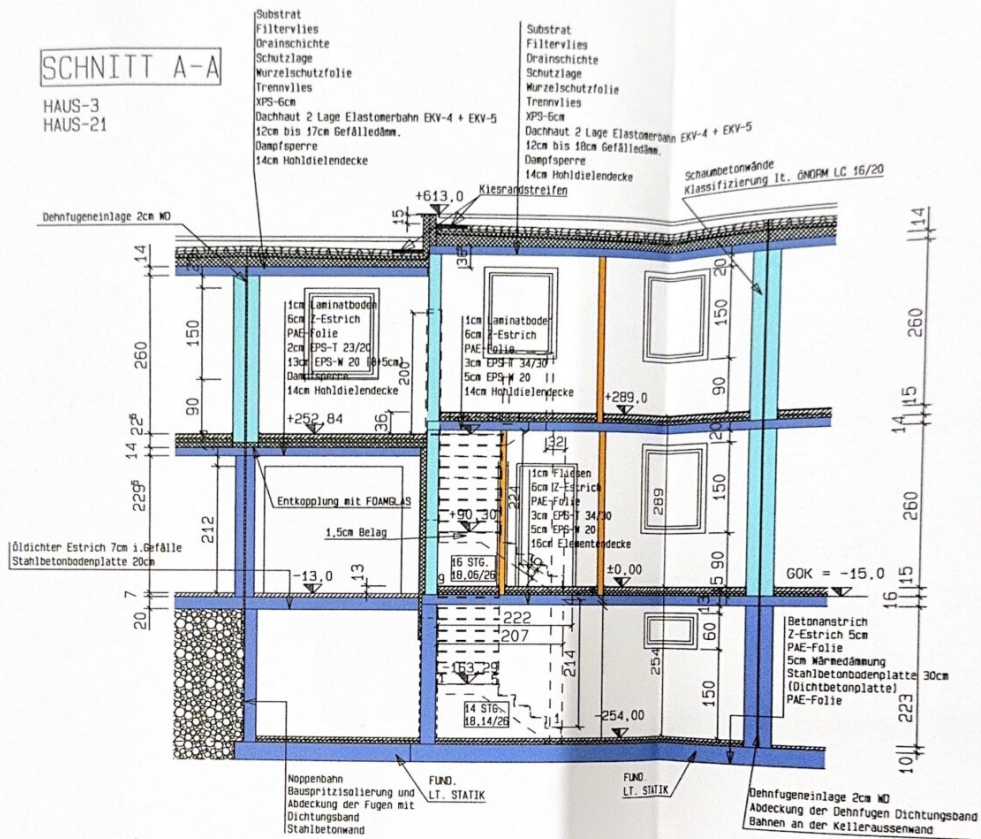


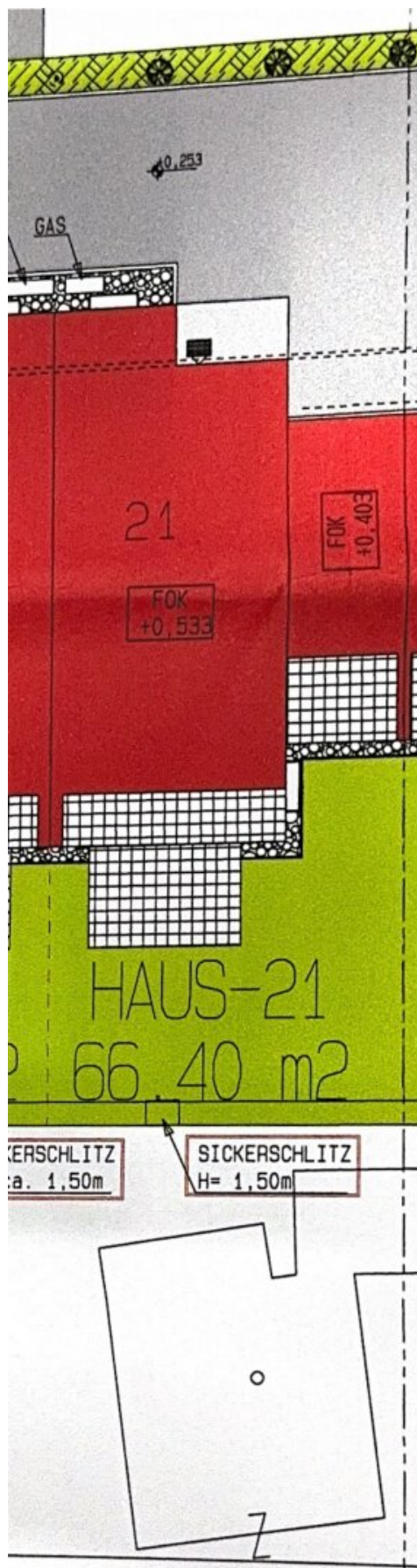




SNITT A-A

HAUS-3
HAUS-21





Objektbeschreibung

Kurzinformation für eilige Leser

- **Einfamilienhaus mit ca. 125 m² Wohnnutzfläche**
- Erdgeschoss mit Eingangsbereich, Vorzimmer, **großzügigem Wohn- und Essbereich** (mit einem gemütlichen Holzofen), Gäste-WC und Terrasse (rund 13 m²)
- Obergeschoss mit **4 Zimmern**, Badezimmer, separatem WC & 2 Terrassen
- Eigener Gartenbereich mit ca. **52 m²** (lt. Nutzwertgutachten)
- **Top-Lage in ruhiger Wohnumgebung**
- Garage vorhanden
- Beheizung mittels **Gastherme**
- **Keller mit ca. 81 m²**
- **Massivbauweise**
- Brunnen zur Gartenbewässerung vorhanden
- **Klimaanlage** verbaut
- [Video](#)

Ausführliche Objektbeschreibung

Das Wohnhaus

Das Wohnhaus wurde **2002 eingereicht** und **2010 fertiggestellt**. Daraus ergibt sich ein fiktives Baujahr von **2006**.

Die Liegenschaft ist über eine gemeinsame Zufahrt von der Breitenleerstraße erreichbar. Das gegenständliche Haus befindet sich im **hinteren Bereich der Anlage** und profitiert dadurch von einer besonders angenehmen und ruhigen Lage. Der Garten ist nach hinten in Richtung der angrenzenden Kleingärten ausgerichtet und bietet einen schönen Ausblick.

Über die private Zufahrt gelangt man direkt zur Immobilie. Die vorhandene Einzelgarage bietet einen geschützten Stellplatz und ermöglicht einen komfortablen Zugang zum Garten.

Im Eingangsbereich steht ausreichend Platz für Garderobe und Schuhe zur Verfügung. Linkerhand befindet sich das Gäste-WC mit Handwaschbecken.

Das Herzstück des Erdgeschosses bildet der **großzügige Wohn- und Essbereich**. Die offene Gestaltung schafft viel Raum für gemütliches Wohnen und gemeinsames Beisammensein. Der Holzofen sorgt für wohlige Wärme im Winter. Von hier gelangt man auch auf die Terrasse und weiter in den Gartenbereich.

Über die Treppe erreicht man das Obergeschoss. Hier stehen insgesamt **vier Zimmer 2 davon mit eigener Terrasse**, die flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer genutzt werden können. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Badezimmer sowie ein separates WC.

Der Keller

Mit rund **81 m² bietet der Keller außergewöhnlich viel zusätzliche Fläche**.

Beim Bau wurde von den derzeitigen Eigentümern bewusst in einen **Dichtbetonkeller** investiert. Dadurch steht ein hochwertiger und vielseitig nutzbarer Untergeschossbereich zur Verfügung.

Neben einem Hauswirtschaftsraum bietet das Kellergeschoss mehrere großzügige Räume, die je nach persönlichem Bedarf genutzt werden können. Ob als Hobbyraum, Fitnessbereich, Werkstatt oder sogar als **privater Wellness- und Saunabereich** – hier stehen zahlreiche Möglichkeiten offen.

Garten & Außenbereich

Der eigene Gartenbereich umfasst laut Nutzwertgutachten rund **52 m²** und ist angenehm ruhig nach hinten zu den Kleingärten ausgerichtet.

Die vorhandene **Terrasse mit rund 13 m²** schafft eine schöne Verbindung zwischen Wohnbereich und Außenfläche und bietet einen gemütlichen Platz für entspannte Stunden im Freien.

Zusätzlich steht ein **Brunnen zur Gartenbewässerung** zur Verfügung. (im hinteren Raum der Garage)

Technik & Betriebskosten

Die Beheizung sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgen über eine **Gastherme**. Die Wärmeverteilung erfolgt mittels Fußbodenheizung, im Keller mit Radiatoren.

Geschätzte laufende Kosten:

- Strom & Gas: ca. **€ 310 pro Monat**
- Betriebskosten (Betriebskosten, Hausverwaltung, Rücklage, Wasser): € 382,03

? Bildungseinrichtungen

- **Kindergärten:** Es gibt mehrere Kindergärten, die fußläufig erreichbar sind.
- **Volksschulen:** Auch mehrere Volksschulen sind gut zu Fuß erreichbar.
- **Mittelschulen:** Gibt es mehrere, die auch fußläufig erreichbar sind.

? Gesundheitsversorgung

- **Praktische Ärzte, Fachärzte, Zahnärzte und Kinderärzte:** Eine umfassende Versorgung ist in der näheren Umgebung gegeben.
- **Klinik Donaustadt:** Ist in ca. 10 Minuten mit dem Auto erreichbar.

?? Nahversorgung

Die nächsten Lebensmittelgeschäfte sind fußläufig oder mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar:

- **BILLA PLUS:** Filiale im Zwerchäckerweg 20, 1220 Wien.
- **LIDL:** Filiale in der Lieblgasse 1, 1220 Wien.
- **INTERSPAR:** Filiale in der Donaustadtstraße 1, 1220 Wien.
- **HOFER:** Filiale am Rennbahnweg 55, 1220 Wien.

Diese Geschäfte bieten eine umfassende Nahversorgung und weitere Geschäfte wie z.B. der Gewerbepark Stadlau sind gut erreichbar.

? Öffentlicher Verkehr

Busverbindungen:

- **Linie 24A:** Verkehrt zwischen Kagraner Platz (U1) - Breitenlee - Neueßling.
- **Linie 85A:** Bedient die Strecke zwischen Hausfeldstraße (U2) und Breitenlee.

Aktuelle Fahrpläne und Verbindungen sind über den Verkehrsverbund Ost-Region (VOR) abrufbar: www.vor.at

? Auto-Anbindung:

- Optimale Anbindung über die **A23** (Südosttangente) und die **S2** an das hochrangige Straßennetz von Wien.

? Besonderheiten & Freizeit

Gutes Angebot an Naherholungs- und Freiflächen. Schnelle Erreichbarkeit von Donauinsel, Alter Donau und dem Wiener Stadtzentrum über das öffentliche Verkehrsnetz.

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap