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 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	3
Garten:	52,00 m²
Keller:	81,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 74,68 kWh / m² * 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



















































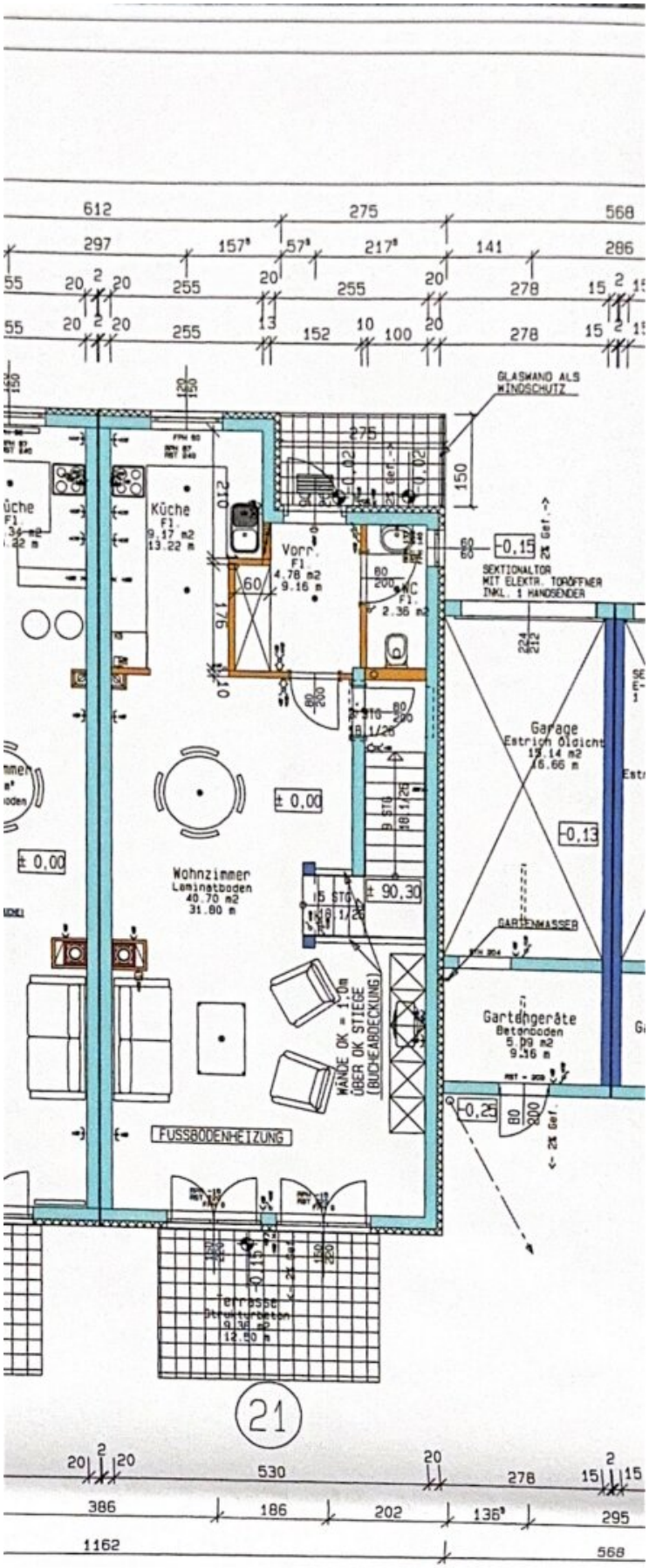


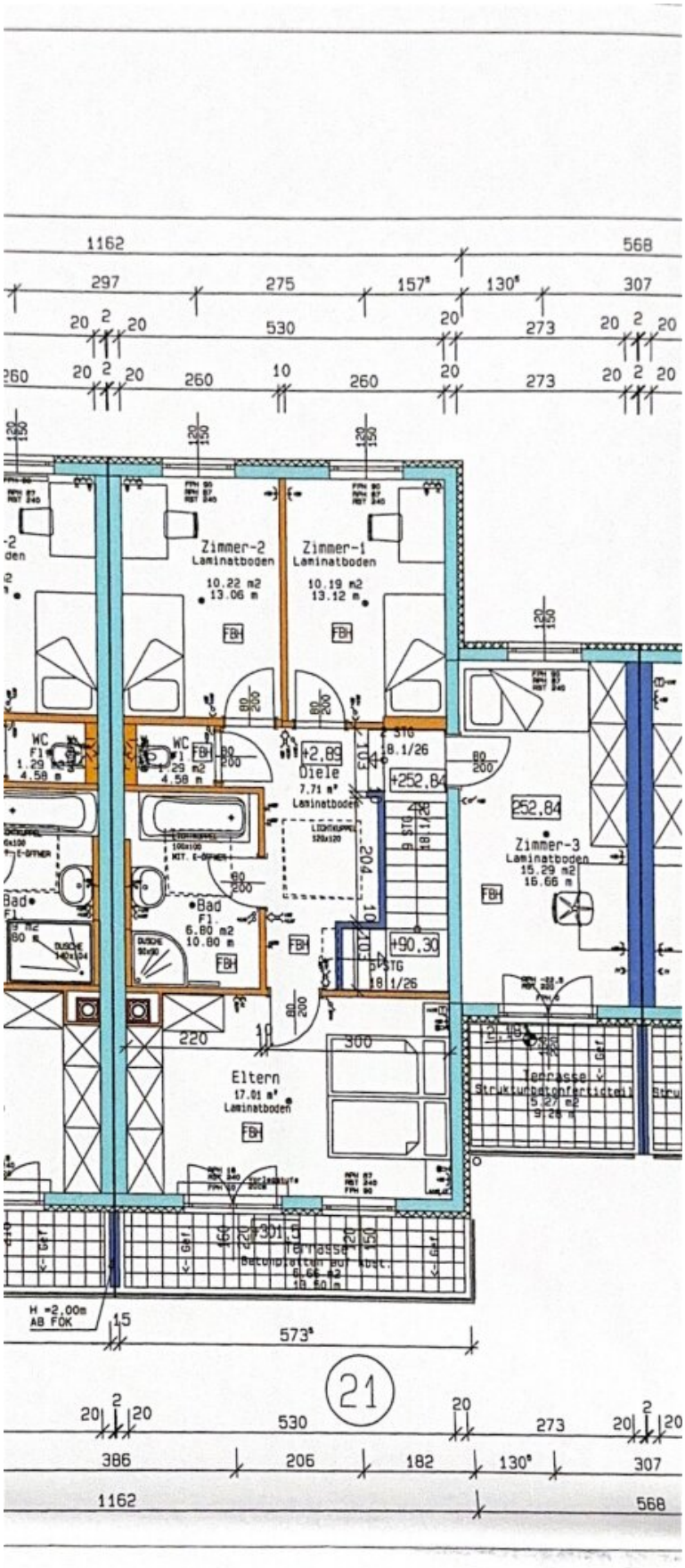


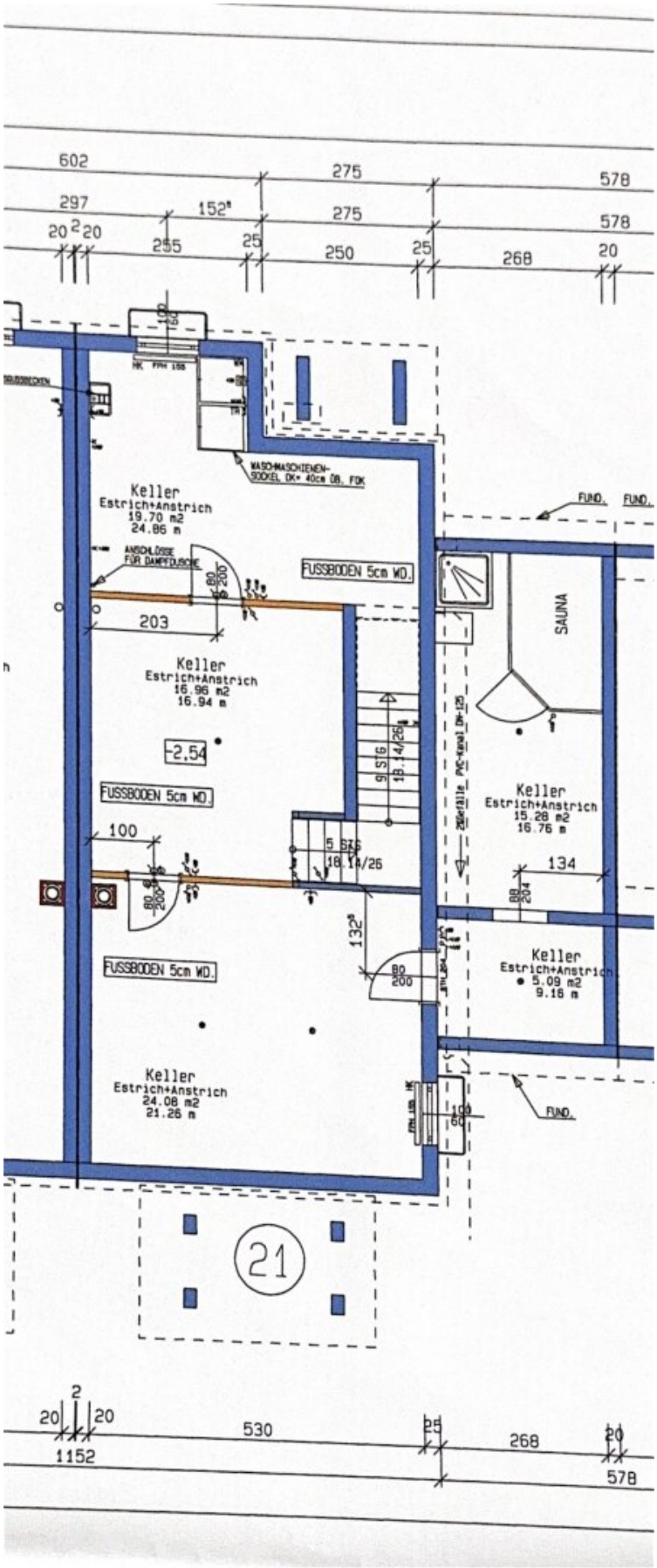


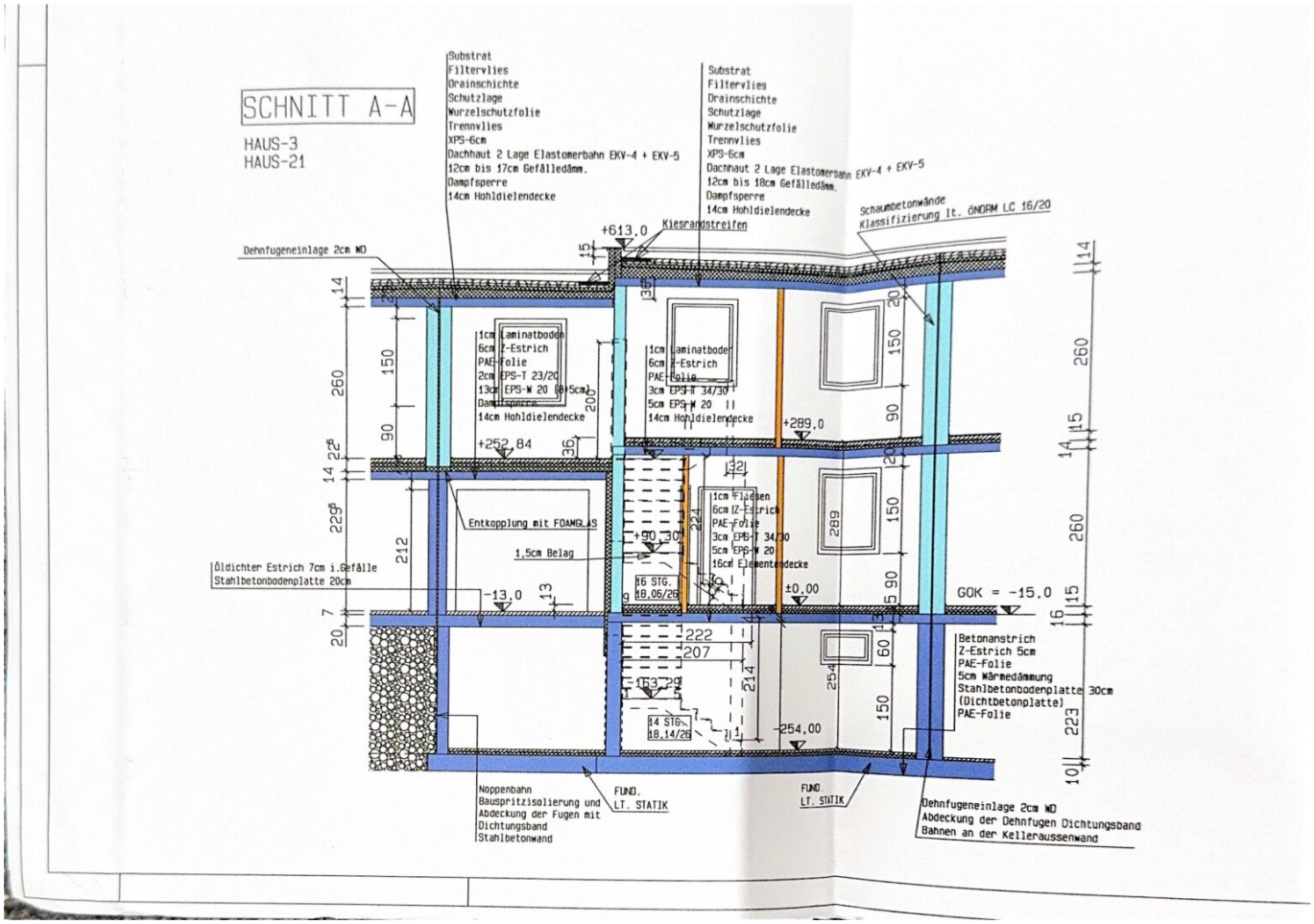


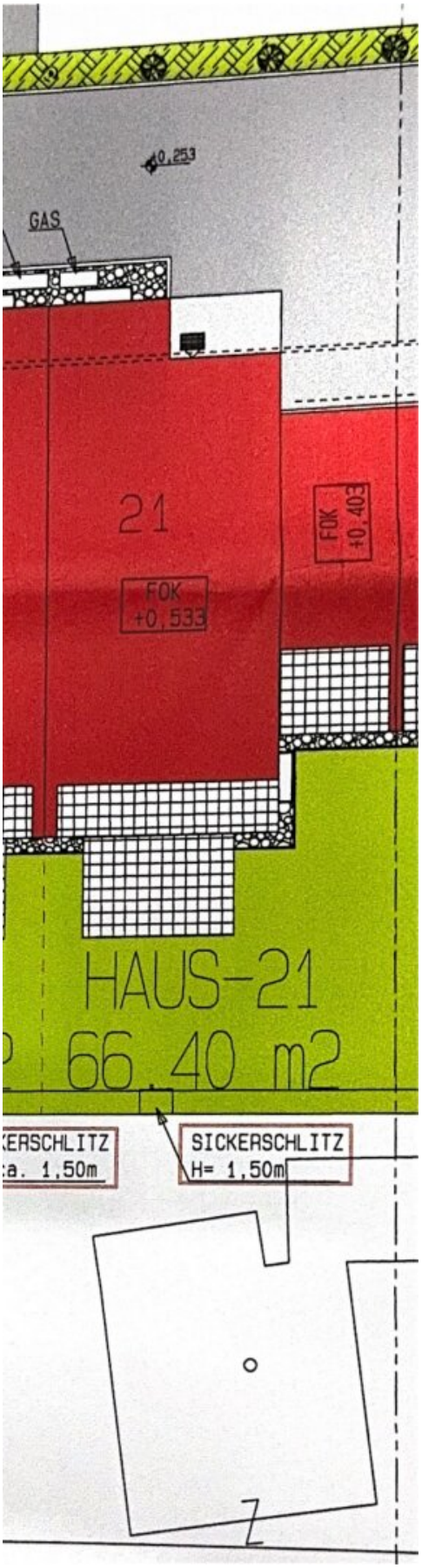



GLASWAND ALS WINDSCHUTZ
SEKTIONALTOR MIT ELEKTR. TÖRÖFFNER INKL. 1 HANDSENDER
Küche
Fl. 9.17 m2 13.22 m
Vorr.
Fl. 4.78 m2 9.16 m
WC
Fl. 2.36 m2
Garage
Estrich glatt
15.14 m2 15.66 m
Wohnzimmer
Laminatboden
40.70 m2 31.80 m
Gartengeräte
Betonboden
5.99 m2 9.16 m
GARTENWASSER
FUSSBODENHEITZUNG
WÄNDE OK = 1.0m ÜBER OK STIEGE (BUCHEABDECKUNG)
Terrasse
12.50 m
± 0,00
± 90,30
-0,15
-0,13
-0,20
21


Zimmer-2
Laminatboden
10.22 m2
13.06 m
Zimmer-1
Laminatboden
10.19 m2
13.12 m
WC
WC
Diele
7.71 m²
Laminatboden
+2,89
+252,84
252,84
+90,30
Bad
Fl.
6.80 m2
10.80 m
Zimmer-3
Laminatboden
15.29 m2
16.66 m
Eltern
17.01 m²
Laminatboden
Terrasse
Strukturbetonfertigteil
5.27 m2
9.26 m
Terrasse
Betonplatten auf Kies
6.64 m2
18.50 m
H =2,00m
AB FOK
573*
21


602
275
578
297
152*
275
578
20 2 20
255
25
250
25
268
20
Keller
Estrich+Anstrich
19.70 m2
24.86 m
WASCHMASCHINEN-
SOCKEL DK= 40cm OB. FDK
FUND.
FUND.
ANSCHLÜSSE
FÜR DAMPFDUSCHE
FUSSBODEN 5cm WD.
80
200
203
SAUNA
Keller
Estrich+Anstrich
16.96 m2
16.94 m
-2.54
9 STG
18.14/26
FUSSBODEN 5cm WD.
100
5 STG
18.14/26
Keller
Estrich+Anstrich
15.28 m2
16.76 m
134
80
204
132*
FUSSBODEN 5cm WD.
80
200
Keller
Estrich+Anstrich
5.09 m2
9.16 m
Keller
Estrich+Anstrich
24.08 m2
21.26 m
FUND.
21
2
20
20
530
25
268
20
1152
578


SCHNITT A-A
HAUS-3
HAUS-21
Substrat
Filtervlies
Drainschichte
Schutzlage
Wurzelschutzfolie
Trennvlies
XPS-6cm
Dachhaut 2 Lage Elastomerbahn EKV-4 + EKV-5
12cm bis 17cm Gefälledämm.
Dampfsperre
14cm Hohldielendecke
Substrat
Filtervlies
Drainschichte
Schutzlage
Wurzelschutzfolie
Trennvlies
XPS-6cm
Dachhaut 2 Lage Elastomerbahn EKV-4 + EKV-5
12cm bis 18cm Gefälledämm.
Dampfsperre
14cm Hohldielendecke
Schaumbetonwände
Klassifizierung lt. ÖNORM LC 16/20
+613.0
Kiesrandstreifen
Dehnfugeneinlage 2cm WD
1cm Laminatboden
6cm Z-Estrich
PAE-Folie
2cm EPS-T 23/20
13cm EPS-W 20 (8+5cm)
Dampfsperre
14cm Hohldielendecke
1cm Laminatboden
6cm Z-Estrich
PAE-Folie
3cm EPS-T 34/30
5cm EPS-W 20
14cm Hohldielendecke
+289.0
+252.84
Entkopplung mit FOAMGLAS
1,5cm Belag
1cm Fliesen
6cm IZ-Estrich
PAE-Folie
3cm EPS-T 34/30
5cm EPS-W 20
16cm Elementdecke
16 STG.
18,05/26
±0.00
GOK = -15.0
Öldichter Estrich 7cm i.Gefälle
Stahlbetonbodenplatte 20cm
-13.0
222
207
153.20
14 STG.
18,14/26
-254.00
Betonanstrich
Z-Estrich 5cm
PAE-Folie
5cm Wärmedämmung
Stahlbetonbodenplatte 30cm
(Dichtbetonplatte)
PAE-Folie
Noppenbahn
Bauspritzisolierung und
Abdeckung der Fugen mit
Dichtungsband
Stahlbetonwand
FUND.
LT. STATIK
FUND.
LT. STATIK
Dehnfugeneinlage 2cm WD
Abdeckung der Dehnfugen Dichtungsband
Bahnen an der Kelleraussenwand


0,253
GAS
21
FOK
+0,533
FOK
+0,403
HAUS-21
66,40 m2
SICKERSCHLITZ
H= 1,50m

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