

**Modernes Einfamilienhaus | 4 Zimmer + Wohnkeller |
Garten | Terrasse | Klimaanlage | Stellplatz, 1220 Wien**



Objektnummer: 1662/3185
Eine Immobilie von RE/MAX 4You

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2016
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	118,00 m²
Nutzfläche:	174,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Stellplätze:	1
Garten:	118,00 m²
Keller:	56,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 41,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	664.000,00 €
Betriebskosten:	271,19 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

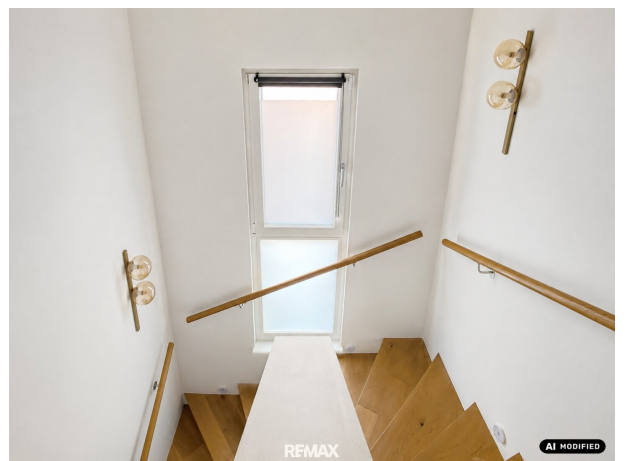


Mag. Sophie Cogorno

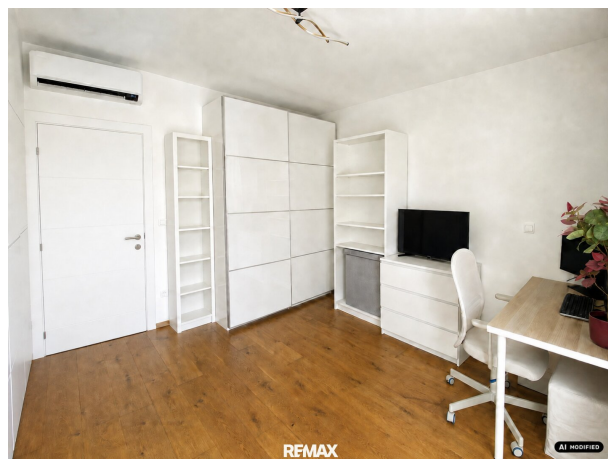
REMAX 4You

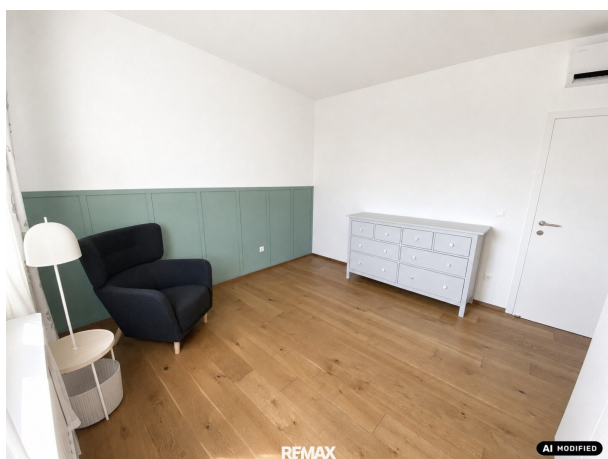
















GUTSCHEIN



**Kostenloser
Marktwert-Check
für Ihre Immobilie.**

Mag. Sophie Cogorno, MSc.

0676 57 57 300

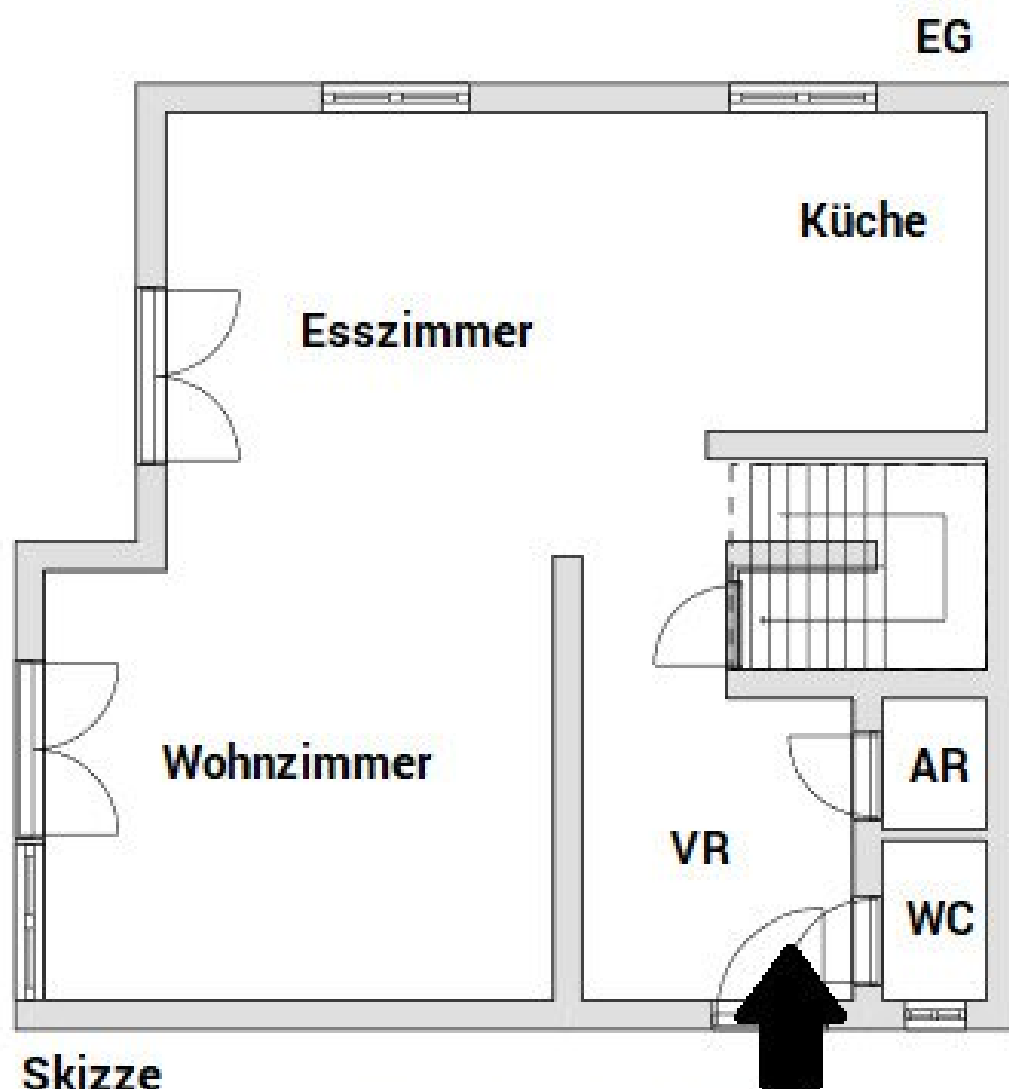
sc@remax-4you.at

Kontaktieren Sie mich gerne!

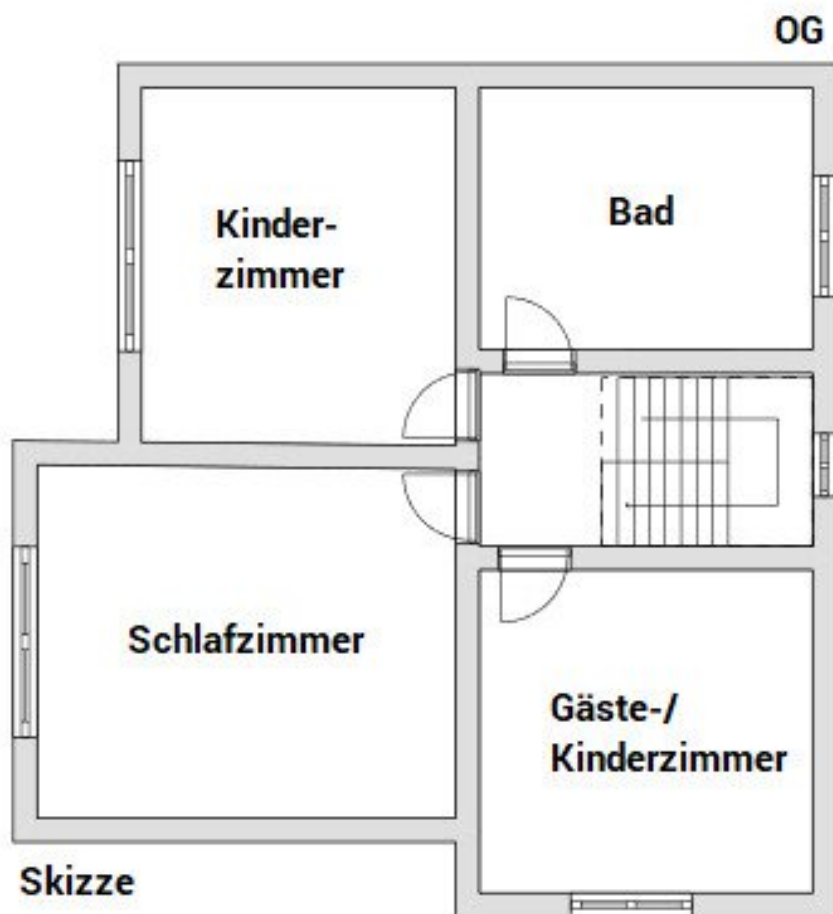


Jedes RE/MAX-Mitglied ist ein rechtlich und wirtschaftlich eigenständiges Unternehmen.

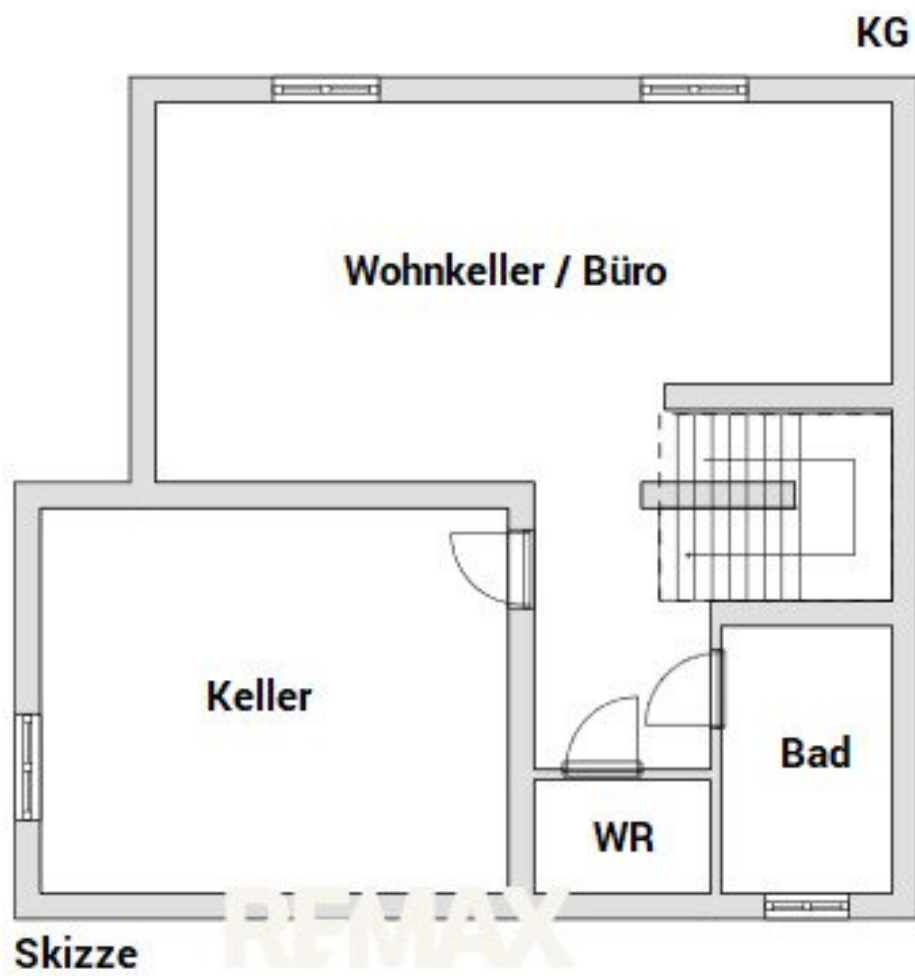




REMAX



REMAX



Objektbeschreibung

Ein freistehendes Niedrigenergiehaus, das Privatsphäre, großzügiges Wohnen und eine hochwertige, technisch moderne Ausstattung bis ins Detail verbindet.

Das erwartet Sie

- Niedrigenergiehaus, Baujahr 2016
- Dem Haus zugeordnete Grundfläche von ca. 204 m²
- Ca. 118 m² Wohnfläche und ca. 174 m² Nutzfläche
- Vier Zimmer zuzüglich vollständig ausgebautem ca. 56 m² Wohnkeller
- Rund 50 m² großer offener Wohn-, Ess- und Kochbereich
- Zwei Badezimmer und drei WCs
- Ca. 118 m² großer, nahezu uneinsehbarer Privatgarten
- Neu gestaltete Steinterrasse mit ca. 27 m²
- Separat im Grundbuch eingetragener PKW-Stellplatz

Ausstattung und technische Highlights:

- **Küche:** 2024 neu eingebaute DAN-Küche mit Siemens-Markengeräten inklusive Dampfbackofen und Side-by-Side-Kühlschrank

- **Badezimmer:** Vollständig erneuertes Familienbad mit Walk-in-Dusche, Badewanne sowie Ausstattung von GROHE, Villeroy & Boch und Duravit
- **Klimatisierung:** 2024 neue eingebaute Samsung- FJM-Klimaanlage mit "WindFree"-Funktion und App-Steuerung
- **Heizung:** teilweise Fussbodenheizung, neue Therme und vorhandener Kaminanschluss für Schwedenofen
- **Fenster und Beschattung:** Dreifach verglaste Fenster, Fliegengitter, programmierbare Außenjalousien und Terrassenmarkise
- **Böden:** Parkett- und Fliesenböden
- **Netzwerk:** In fast allen Zimmern Ethernet-Leitungen (strukturierte LAN-Verkabelung)
- **Sicherheit:** Alarmanlage mit App-Steuerung und Fotoverifikation sowie Ring-Video-Türklingel
- **Zugang:** Komfortables Ein-Schlüssel-Schließsystem für alle Schlösser sogar das Gartentor
- **Paketannahme:** Hochwertige Metzler-Paketbox
- **Garten:** 2025 neu gestaltetet; Wasser-, Strom- und Lichtanschlüsse sowie wetterfestes Gartenhaus Biohort AvantGarde A4

Warum Sie dieses Haus lieben werden

Als einziges freistehendes Haus einer kleinen, aus lediglich drei Wohneinheiten bestehenden Anlage bietet es ein außergewöhnliches Maß an Privatsphäre. Der Garten ist nahezu uneinsehbar, während große Fenster- und Terrassenfronten im Inneren für viel Licht und ein offenes Wohngefühl sorgen.

Gleichzeitig zeigt sich an zahlreichen Details, dass die Eigentümer konsequent in Qualität, Komfort und zeitgemäße Technik investiert haben.

Rundgang durch Ihr neues Zuhause

Beim Betreten empfängt Sie ein geräumiger Eingangsbereich mit moderner Garderobenlösung, Gäste-WC und angrenzendem Abstellraum. Geradeaus öffnet sich das Herzstück des Hauses: der rund 50 m² große Wohn-, Ess- und Kochbereich. Die offene Raumgestaltung bietet ausreichend Platz für eine komfortable Sofalandschaft und einen großen Esstisch. Weite Fensterflächen und Terrassentüren lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine direkte Verbindung zum Garten. Der Parkettboden verleiht dem Raum eine warme und zugleich elegante Atmosphäre. Die neue Einbauküche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein. Sie ist mit Siemens-Markengeräten inklusive Dampfbackofen, einem Side-by-Side-Kühlschrank, reichlich Stauraum und ausgedehnten Arbeitsflächen ausgestattet.

Über die sorgfältig ausgeführte Holztreppe gelangen Sie in das Obergeschoss. Hier befinden sich ein großes Schlafzimmer sowie zwei weitere gut geschnittene Räume, die sich als Kinder-, Gästezimmer oder Homeoffice eignen. Das neue Badezimmer verfügt über eine bodengleiche Walk-in-Dusche und eine komfortable Badewanne. Armaturen, Sanitärausstattung und Einbaumöbel rund um den Waschtisch stammen unter anderem von GROHE, Villeroy & Boch und Duravit. Das WC ist abgetrennt untergebracht.

Zusätzliche Nutzfläche im Kellergeschoss

Das vollständig ausgebaute Kellergeschoss erweitert das Raumangebot des Hauses um rund 56 m² und ist wesentlich mehr als ein klassischer Keller. Der große Hauptraum wird derzeit als Home Office und Gästebereich genutzt. Denkbar wären ebenso eine Nutzung als Fitness-, Hobbyraum, Spielzimmer. Zusätzlich befinden sich auf dieser Ebene ein weiteres Badezimmer mit Dusche und WC, ein sehr geräumiger Keller- und Abstellraum sowie ein eigener Wirtschaftsraum. Hier finden Waschmaschine und Trockner ebenso ihren Platz wie die Haustechnik. Durch die hochwertige Bauweise, gute Dämmung und Beheizung ist auch diese Etage ausgesprochen wohnlich und ganzjährig nutzbar. Rechtlich zählt sie aufgrund ihrer Lage unterhalb des Erdgeschosses nicht zur Wohnfläche, erweitert die Nutzfläche des Hauses jedoch auf insgesamt ca. 174 m².

Geschützter Garten mit neuer Steinterrasse

Ein wesentliches Highlight dieser Immobilie ist der ca. 118 m² große Privatgarten. Durch die freistehende Situierung des Hauses und die geschützte Gestaltung ist der Außenbereich nahezu uneinsehbar. Gerade für Familien oder Menschen, die gerne Freunde einladen, entsteht damit ein privater Lebensraum im Freien.

Die neu gestaltete, rund 27 m² große Steinterrasse erweitert den Wohnbereich nach draußen.

Eine Markise spendet bei Bedarf Schatten und macht die Terrasse auch an heißen Sommertagen angenehm nutzbar. Der Garten wurde neu und bewusst pflegeleicht angelegt. Wasser, Strom und Licht sind vorhanden – praktisch für Bewässerung, Gartenarbeit und -beleuchtung. Auch beim Stauraum wurde nicht improvisiert: Das hochwertige Gartenhaus von Biohort bietet einen wettergeschützten Platz für Gartengeräte, Werkzeug und Freizeitutensilien.

Laufend modernisiert – Qualität, die man sieht und spürt, höchster Komfort & Smart-Home-Details

Obwohl das Niedrigenergiehaus relativ neu ist und erst 2016 errichtet wurde, haben die derzeitigen Eigentümer in den vergangenen Jahren zahlreiche Bereiche nochmals modernisiert und aufgewertet.

Die hochwertige Küche wurde 2024 neu eingebaut. Auch das Badezimmer im Obergeschoss wurde vollständig erneuert. Neu hinzugekommen ist außerdem die Klimaanlage. Sie lässt sich bequem per App steuern und verfügt über die moderne "WindFree"-Funktion, bei der die gekühlte Luft besonders sanft und ohne unangenehmen direkten Luftzug im Raum verteilt wird – gerade angesichts zunehmend heißer Sommer ein echter Komfortgewinn. Auch die Außenjalousien sind programmierbar und unterstützen gemeinsam mit der hochwertigen Verglasung und guten Dämmung ein angenehmes Raumklima. Die Therme wurde ebenfalls erneuert. Ergänzt wurden außerdem Fliegengitter, eine moderne Alarmanlage, das praktische Ein-Schlüssel-Schließsystem sowie weitere technische und sicherheitsrelevante Details wie eine Ring-Video-Türklingel, eine Metzler-Paketbox und ein Gartenhaus von Biohort

Dieses Haus zeigt seinen Qualitätsanspruch besonders dort, wo Ausstattung den Alltag tatsächlich angenehmer macht.

Kleine Anlage – professionell verwaltet

Das Haus befindet sich in einer kleinen Wohnungseigentumsanlage mit lediglich drei Einheiten bestehend aus diesem Einfamilienhaus und einem Reihenhaushaus mit 2 Einheiten und ist demnach das einzige freistehende Haus innerhalb der Anlage. Damit verbindet die Immobilie die Privatsphäre eines klassischen Einfamilienhauses mit einem organisatorischen Vorteil: Die Wohnungseigentümergeinschaft wird professionell durch eine Hausverwaltung betreut, die sich unter anderem um die Verrechnung der gemeinschaftlichen bzw. anteiligen Kosten kümmert.

PKW-Stellplatz

Zum Objekt gehört ein separat im Grundbuch eingetragener PKW-Stellplatz mit ca. 12,5 m². Der Kaufpreis für den Stellplatz beträgt EUR 25.000,-.

Bitte beachten Sie: Der Stellplatz ist **NICHT** im ausgewiesenen Kaufpreis des

Einfamilienhauses samt Grundstück enthalten und wird zusätzlich zum Haus erworben.

LAGE

Die Warchalowskigasse in 1220 Wien befindet sich in einem angenehm ruhigen Wohngebiet der Donaustadt. Einfamilienhäuser und kleinere Wohnanlagen prägen das Umfeld und sorgen für einen deutlich aufgelockerteren Charakter als in dicht bebauten innerstädtischen Lagen.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken befinden sich im erreichbaren Umkreis. Gleichzeitig bietet der 22. Bezirk mit Alter Donau, Donauinsel und zahlreichen Grünflächen vielfältige Möglichkeiten für Sport, Spaziergänge, Radtouren und Freizeit am Wasser.

VERKEHRSANBINDUNG

U2 Aspernstraße oder Seestadt

Buslinien 26A und 92A

Rasche Anbindung an die S2 sowie die A23

BESICHTIGUNG

Gerne präsentieren wir Ihnen diese Immobilie im Rahmen eines persönlichen Besichtigungstermins. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

FINANZIERUNG

In Kooperation mit erfahrenen Finanzierungspartnern unterstützen wir Sie gerne bei der Strukturierung Ihrer individuellen Finanzierungslösung.

A detached low-energy house combining privacy, generous living space and high-quality, state-of-the-art features down to the finest detail.

What This Property Offers

- Low-energy house, built in 2016
- Approx. 204 m² of land allocated to the house
- Approx. 118 m² of living space and approx. 174 m² of total usable floor area
- Four rooms plus a fully finished basement level of approx. 56 m²
- Open-plan living, dining and kitchen area measuring around 50 m²
- Two bathrooms and three toilets
- Approx. 118 m² private garden offering a high degree of privacy
- Newly designed stone terrace of approx. 27 m²
- Parking space separately registered in the Austrian Land Register

Features and Technical Highlights

- **Kitchen:** New DAN kitchen installed in 2024, featuring Siemens appliances including a steam oven and side-by-side refrigerator
- **Bathrooms:** Completely renovated family bathroom with a walk-in shower, bathtub and fittings by GROHE, Villeroy & Boch and Duravit
- **Air conditioning:** New Samsung FJM air-conditioning system installed in 2024, featuring “WindFree” technology and app-based controls
- **Heating:** Underfloor heating in selected areas, a new boiler and an existing flue connection for a wood-burning stove

- **Windows and shading:** Triple-glazed windows, insect screens, programmable external blinds and a terrace awning
- **Flooring:** Parquet and tiled floors
- **Network:** Structured LAN cabling with Ethernet connections in almost every room
- **Security:** App-controlled alarm system with photo verification and a Ring video doorbell
- **Access:** Convenient one-key locking system for all locks, including the garden gate
- **Parcel delivery:** High-quality Metzler parcel box
- **Garden:** Newly landscaped in 2025, with water, electricity and lighting connections as well as a weatherproof Biohort AvantGarde A4 garden shed

Why You Will Love This House

As the only detached house within a small development comprising just three residential units, this property offers an exceptional level of privacy. The garden is largely screened from view, while the large windows and terrace doors fill the interior with natural light and create a bright, open living environment.

Numerous details throughout the property demonstrate that the owners have consistently invested in quality, comfort and modern technology.

A Tour of Your New Home

Upon entering, you are welcomed by a spacious entrance hall featuring a modern wardrobe solution, a guest toilet and an adjoining storage room. Straight ahead lies the heart of the house: the open-plan living, dining and kitchen area measuring approximately 50 m².

The generous layout provides ample space for a comfortable lounge area and a large dining table. Expansive windows and terrace doors allow plenty of daylight to enter and create a

seamless connection with the garden. The parquet flooring gives the room a warm yet elegant atmosphere.

The new fitted kitchen blends harmoniously into the living area. It is equipped with Siemens appliances, including a steam oven and side-by-side refrigerator, as well as extensive work surfaces and plenty of storage space.

A carefully crafted wooden staircase leads to the upper floor. Here you will find a spacious master bedroom and two additional well-proportioned rooms that can be used as children's bedrooms, guest rooms or home offices.

The newly renovated bathroom features a level-access walk-in shower and a comfortable bathtub. The fittings, sanitary ware and built-in vanity furniture include products from GROHE, Villeroy & Boch and Duravit. The toilet is located separately.

Additional Usable Space on the Basement Level

The fully finished basement level adds approximately 56 m² to the property and offers considerably more than a conventional basement.

The large main room is currently used as a home office and guest area. It would also be ideal as a fitness room, hobby room or playroom. This level additionally includes a second bathroom with a shower and toilet, a very spacious cellar and storage room, and a separate utility room providing space for the washing machine, tumble dryer and technical equipment.

Thanks to the high-quality construction, effective insulation and heating, this entire level has a comfortable atmosphere and can be used throughout the year. Due to its location below ground-floor level, it is not legally classified as living space. However, it increases the property's total usable floor area to approximately 174 m².

Private Garden with a New Stone Terrace

One of the key highlights of this property is its approximately 118 m² private garden. Thanks to the detached position of the house and the sheltered garden design, the outdoor area is largely screened from view. This creates a private outdoor living space that is particularly attractive to families and anyone who enjoys entertaining friends.

The newly designed stone terrace of approximately 27 m² extends the living area outdoors. An awning provides shade when required, making the terrace comfortable even on hot summer days.

The garden has been newly landscaped with a deliberate focus on low-maintenance planting. Water, electricity and lighting connections are available, making irrigation, gardening and outdoor lighting particularly convenient.

No compromises were made when it came to storage: the high-quality Biohort garden shed provides a weather-protected space for gardening equipment, tools and leisure items.

Continuously Upgraded – Visible and Tangible Quality, Maximum Comfort and Smart-Home Features

Although this low-energy house is relatively new and was only built in 2016, the current owners have modernised and upgraded numerous areas of the property over recent years.

The high-quality kitchen was newly installed in 2024, and the bathroom on the upper floor was also completely renovated. A new air-conditioning system has also been added. It can be conveniently controlled via an app and features modern “WindFree” technology, which distributes cooled air gently throughout the room without creating an unpleasant direct draught—a genuine comfort advantage during increasingly hot summers.

The external blinds are programmable and, together with the high-quality glazing and effective insulation, help maintain a pleasant indoor climate. The boiler has also been replaced.

Further additions include insect screens, a modern alarm system, the practical one-key locking system and a range of other technical and security features, including a Ring video doorbell, a Metzler parcel box and a Biohort garden shed.

The quality of this house is particularly evident in the features that make everyday life genuinely more comfortable.

Small condominium – Professionally Managed

The house forms part of a small condominium development comprising only three residential units: this detached single-family house and a terraced building containing two further units. It is therefore the only detached house within the development.

The property combines the privacy of a traditional detached house with an organisational advantage: the condominium owners’ association is professionally supported by a property management company, which is responsible, among other matters, for calculating and allocating communal and proportionate costs.

Parking Space

The property includes a parking space measuring approximately 12.5 m², which is separately registered in the Austrian Land Register. The purchase price for the parking space is EUR 25,000.

Please note: The parking space is **NOT** included in the stated purchase price of the detached

house and its allocated land. It must be purchased separately in addition to the house.

LOCATION

Warchalowskigasse in Vienna's 22nd district is situated in a pleasant and quiet residential area of Donaustadt. Detached houses and smaller residential developments characterise the surrounding area, creating a significantly more open and spacious atmosphere than in densely built-up inner-city locations.

Shops for everyday needs, schools, kindergartens, doctors and pharmacies are all within easy reach. At the same time, Vienna's 22nd district offers a wide range of recreational opportunities, with the Old Danube, Danube Island and numerous green spaces providing excellent options for sports, walking, cycling and leisure activities by the water.

PUBLIC TRANSPORT AND ROAD CONNECTIONS

U2 underground: line stop Aspernstraße or Seestadt

Bus routes 26A and 92A

Quick access to the S2 expressway and the A23 motorway

VIEWINGS

We would be delighted to present this property to you during a personal viewing appointment. We look forward to hearing from you.

FINANCING

In cooperation with experienced financing partners, we would be pleased to assist you in structuring a financing solution tailored to your individual requirements.

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://remax-4you.service.immo/registrieren/de) - <https://remax-4you.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 <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <2.500m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <2.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap