Gut geschnittenes, helles Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage mit Garten



Objektnummer: 1309

Eine Immobilie von Matthias Schiffer Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1966
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	118,54 m²
Nutzfläche:	20,46 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	50,88 m²
Heizwärmebedarf:	F 225,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,26
Kaufpreis:	660.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Matthias Schiffer

Matthias Schiffer Immobilientreuhand GmbH
Wächtergasse 1/M/11
1010 Wien



















































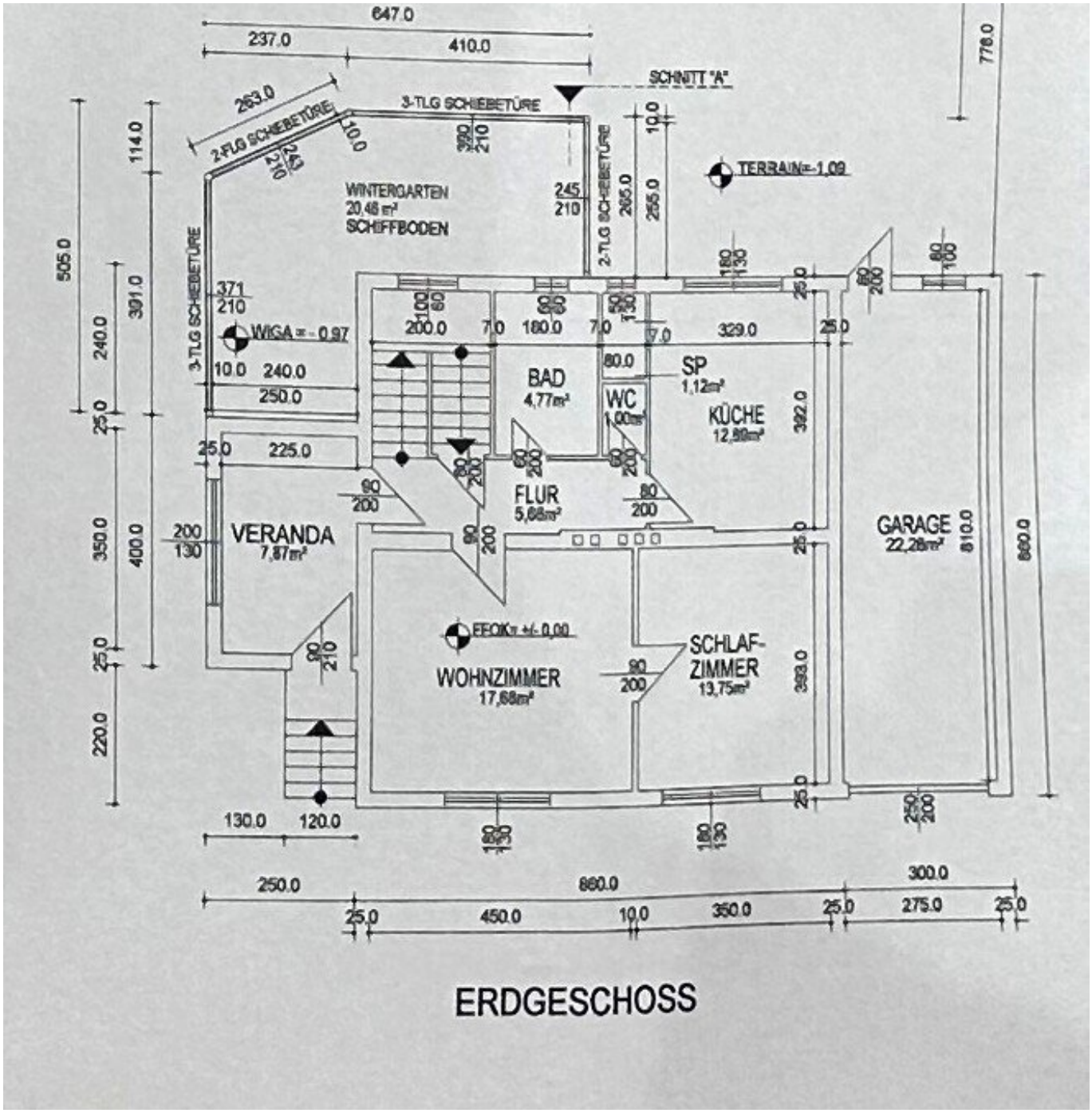




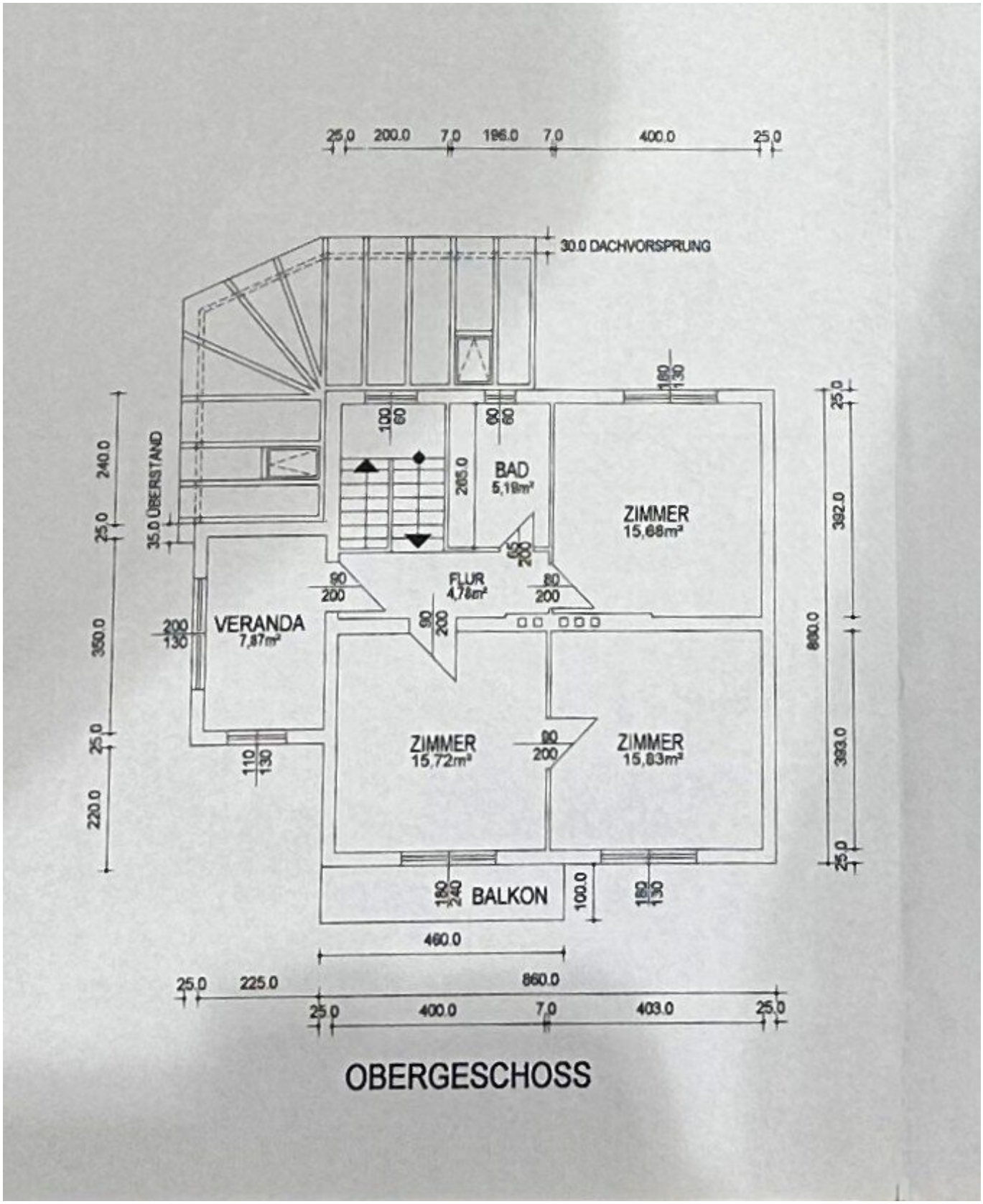




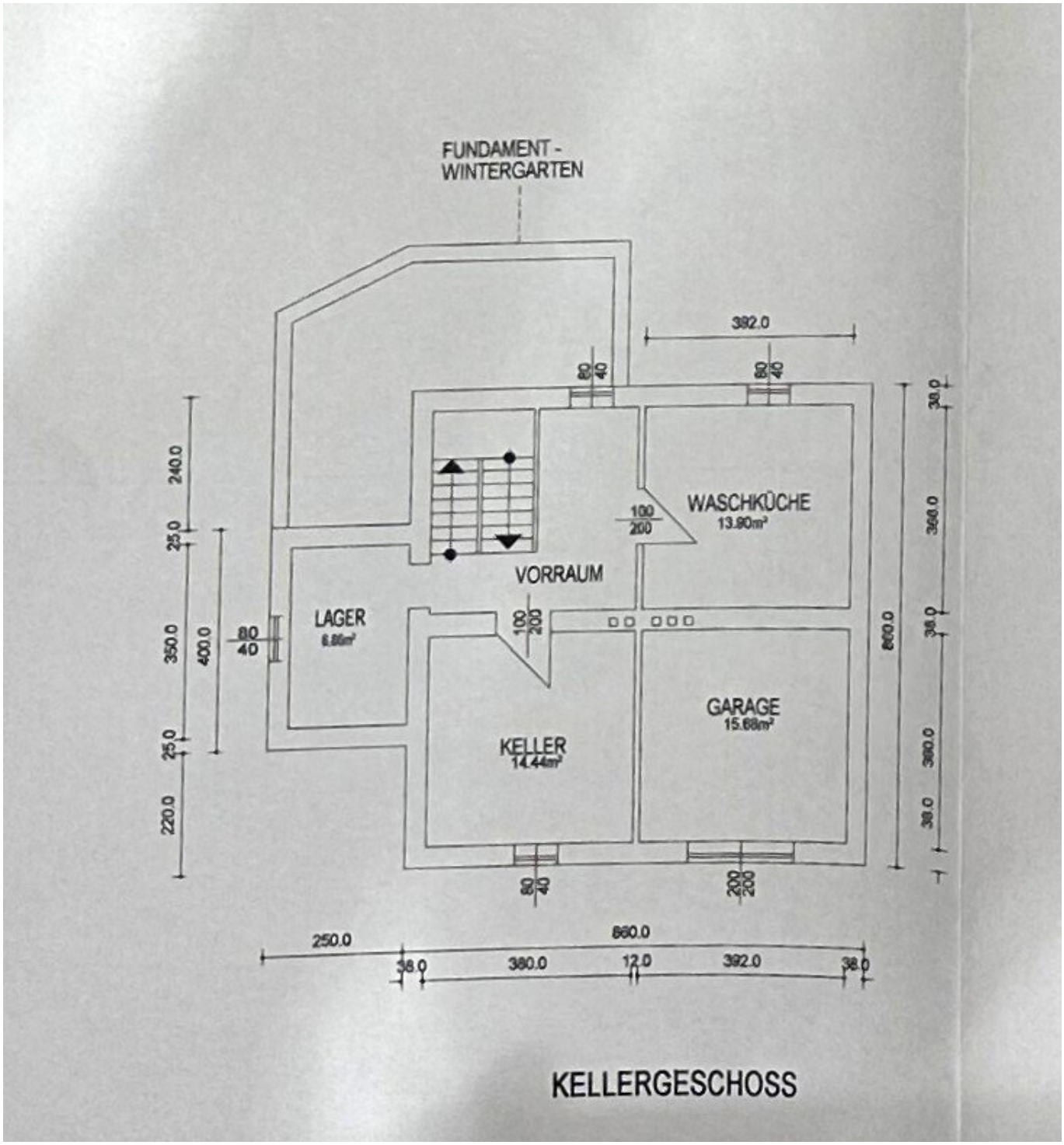




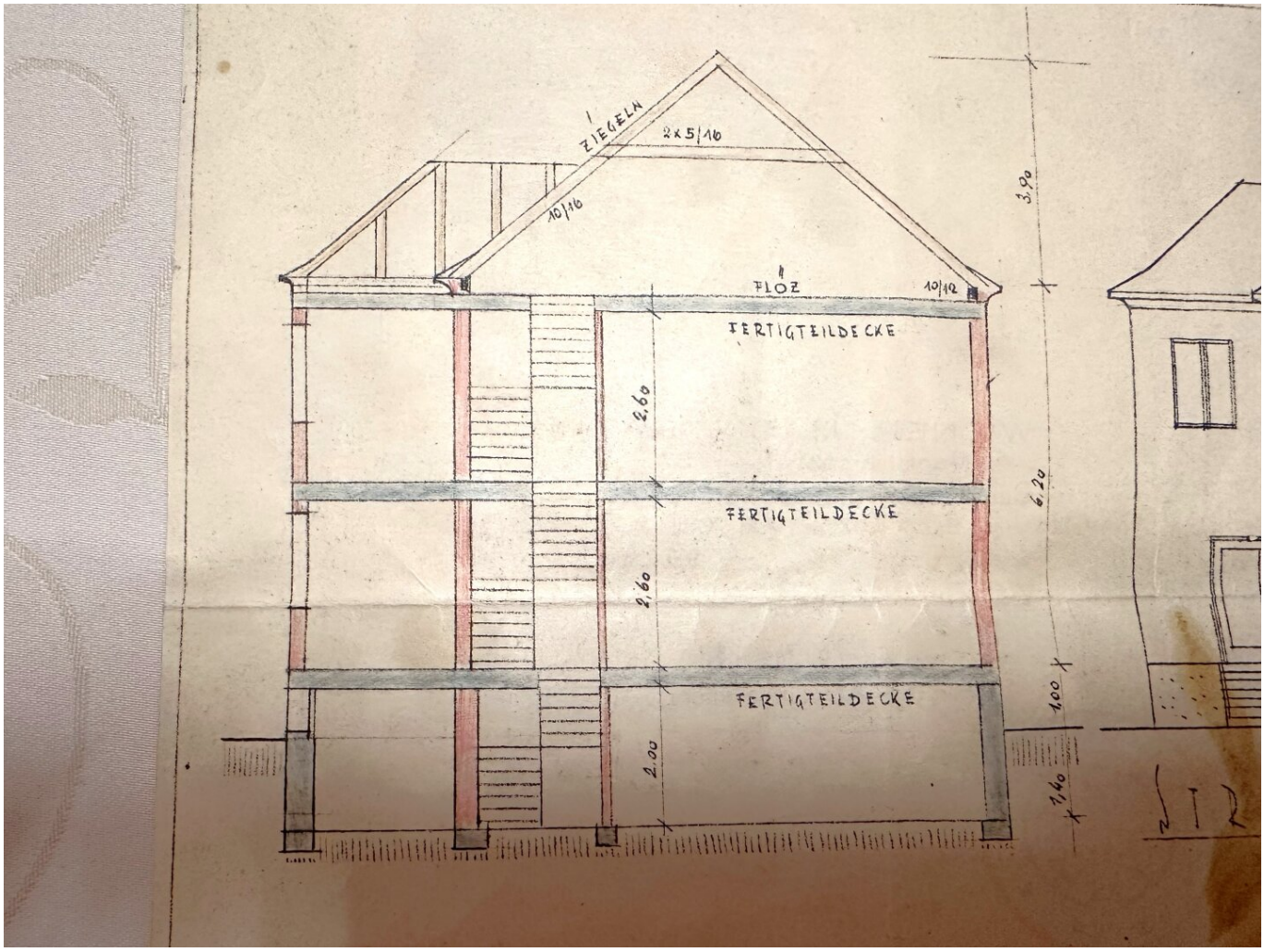
ERDGESCHOSS

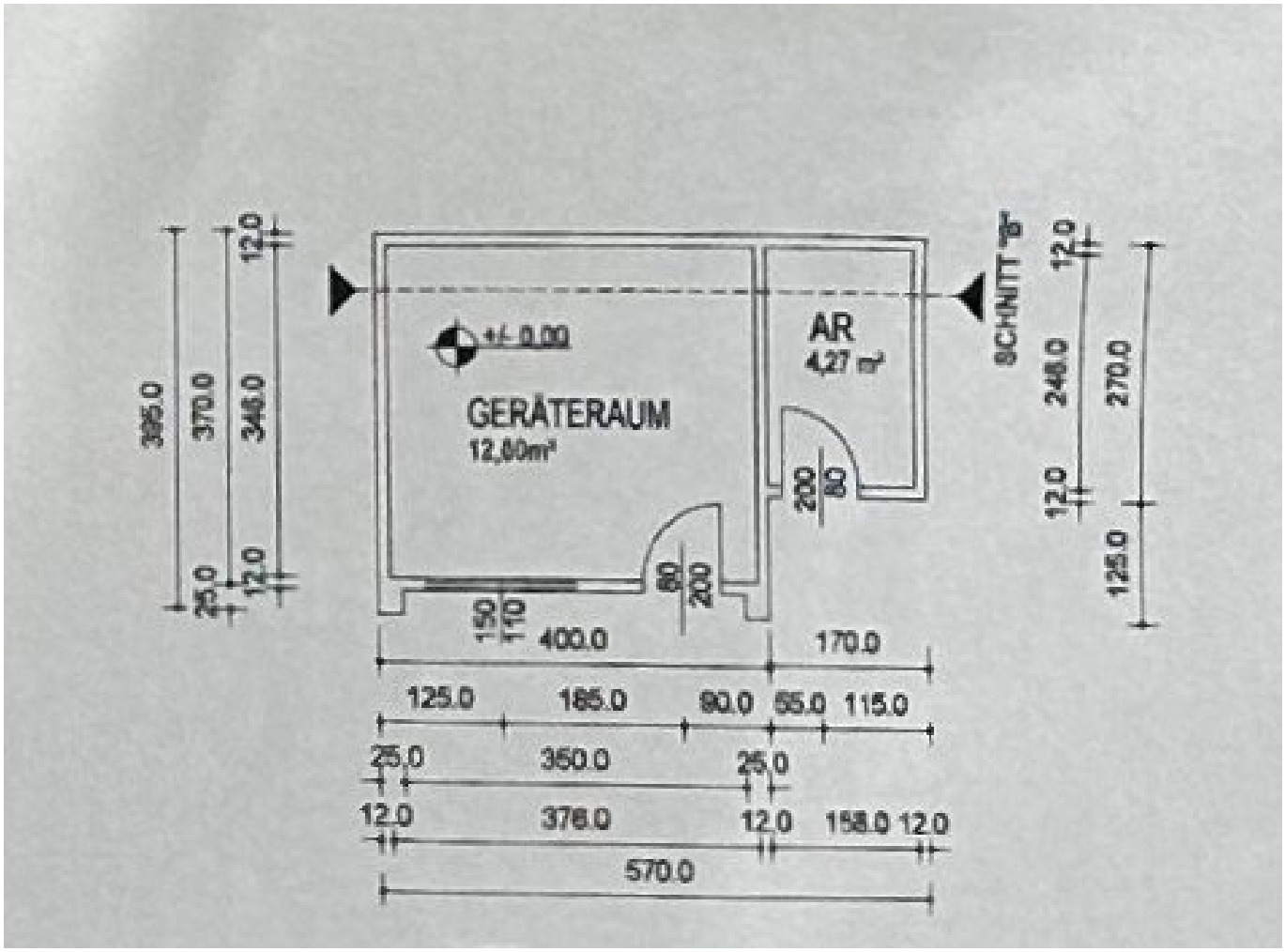


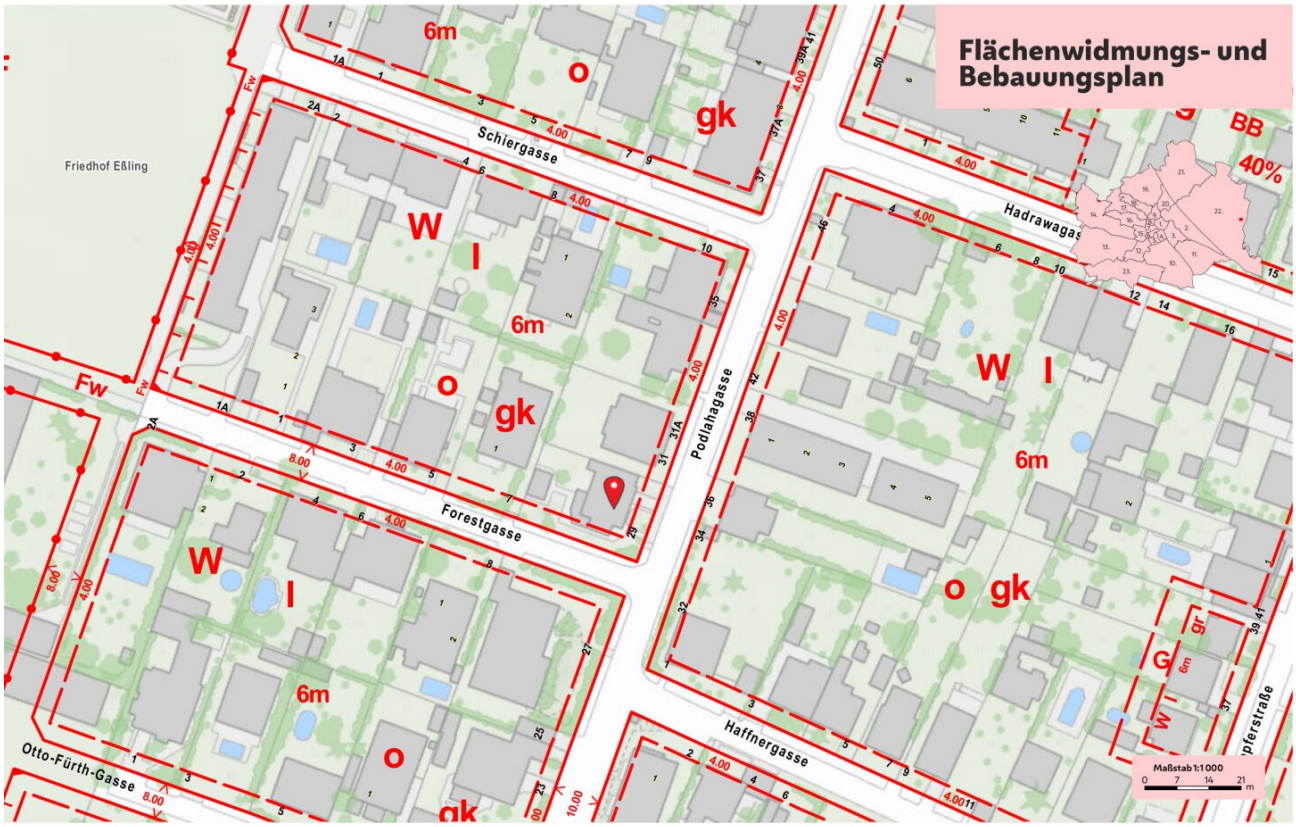
OBERGESCHOSS



KELLERGESCHOSS


ZIEGELN
2x5/16
10/16
FLOZ
10/12
FERTIGTEILDECKE
FERTIGTEILDECKE
FERTIGTEILDECKE
2.60
2.60
2.00
3.90
6.20
1.00
1.40


+/- 0.00
GERÄTERAUM
12,60m²
AR
4,27 m²
SCHNITT "B"
395.0
370.0
346.0
25.0
12.0
12.0
12.0
248.0
270.0
125.0
12.0
200
80
80
200
150
110
400.0
170.0
125.0
185.0
90.0
55.0
115.0
25.0
350.0
25.0
12.0
376.0
12.0
158.0
12.0
570.0



Weiterverwendung nur mit Quellenangabe.
Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit; Kein Rechtsanspruch ableitbar.
Quellenangabe: Stadt Wien - ViennaGIS
Druckdatum: 08.09.2026 22:35

Objektbeschreibung

Zum Verkauf kommt ein **gut geschnittenes Einfamilienhaus mit Garten** in **guter Wohngegend im 22. Wiener Gemeindebezirk**.

Aufgrund der Lage verfügt die Liegenschaft über eine **gute Verkehrsanbindung** und eine **gute Infrastruktur im Nachbereich**.

Das ansprechende Haus wurde **Ende der 1960er Jahre** errichtet. Die **Benützungsbewilligung** wurde **1971** erteilt.

Im **Jahr 1991** wurde das Gebäude um **eine Garage im Erdgeschossbereich** mit einer Fläche ca. **22,28m²** erweitert.

Im **Jahr 2000** erfolgte der **Zubau** des **zum Garten orientierten Wintergartens** mit einer Fläche von ca. **20,46m²**.

Das dreigeschoßige Einfamilienhaus gliedert sich wie folgt:

- **Erdgeschoss**
- Vorraum mit Sitzecke
- Diele
- geräumiges Wohn- & Esszimmer
- Küche mit Einbauküche und Sitzecke
- Abstellraum
- WC
- **Obergeschoss**

- Schlafzimmer 1
- Schlafzimmer 2
- Badezimmer mit Eckbadewanne, Waschtisch und WC
- Zimmer (2. Wohnzimmer)
- kleines Arbeitszimmer

- **Untergeschoss**
- Gartenküche
- Büroraum
- Heizungstechnikraum
- Badezimmer mit Waschtisch, Dusche und WC
- Werkstatt

- **Wintergarten** ca. 20,46m²
- **Garage** ca. 22,28m²

Das **gut gegliederte Einfamilienhaus** wird vom **Garten** der **500m² großen Liegenschaft**

umschlossen und wird durch ein **Gartenhütte** - innen im Bauernstubencharakter - mit einer **Fläche** von ca. **17,07m²** ergänzt.

Das gegenständliche Kaufobjekt wird **möbliert "wie es steht und liegt"** angeboten und steht **ab sofort zur Verfügung**.

Die Flächenangaben des Hauses wurden verkäuferseitig zur Verfügung gestellt und sind Zirkaangaben, welche von uns nicht gesondert überprüft wurden. Diese Flächenangaben sind somit ohne Gewähr.

Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Kontaktaufnahme, um Ihnen dieses interessante, ansprechende Objekt persönlich präsentieren zu dürfen.

A well-designed detached house with a garden is for sale in a pleasant residential area in Vienna’s 22nd district.

Thanks to its location, the property benefits from good transport links and a well-developed local infrastructure.

This attractive house was built in the late 1960s. The occupancy permit was granted in 1971.

In 1991, the building was extended to include a garage on the ground floor with an area of approx. 22.28 m².

In 2000, a conservatory facing the garden was added, with an area of approx. 20.46 m².

The three-storey detached house is laid out as follows:

- **Ground floor**
- Entrance hall with seating area
- Hallway
- Spacious living and dining room
- Kitchen with fitted units and seating area
- Storage room
- Toilet

- **First floor**
- Bedroom 1
- Bedroom 2
- Bathroom with corner bath, washbasin and toilet
- Room (second living room)
- Small study
- Basement
- Outdoor kitchen
- Office
- Boiler room
- Bathroom with washbasin, shower and WC
- Workshop
- Conservatory approx. 20.46 m²
- Garage approx. 22.28 m²

This well-organised detached house is surrounded by the garden of the 500 m² property and is complemented by a garden shed – with a rustic farmhouse-style interior – measuring approx. 17.07 m².

The property in question is being offered for sale furnished ‘as is’ and is available immediately.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m

Klinik <3.000m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <2.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <3.500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap