

**Gut geschnittenes, helles Einfamilienhaus in ruhiger
Wohnlage mit Garten**



Objektnummer: 1309

Eine Immobilie von Matthias Schiffer Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Matthias Schiffer

Matthias Schiffer Immobilien treuhand GmbH
Wächtergasse 1/M/11
1010 Wien











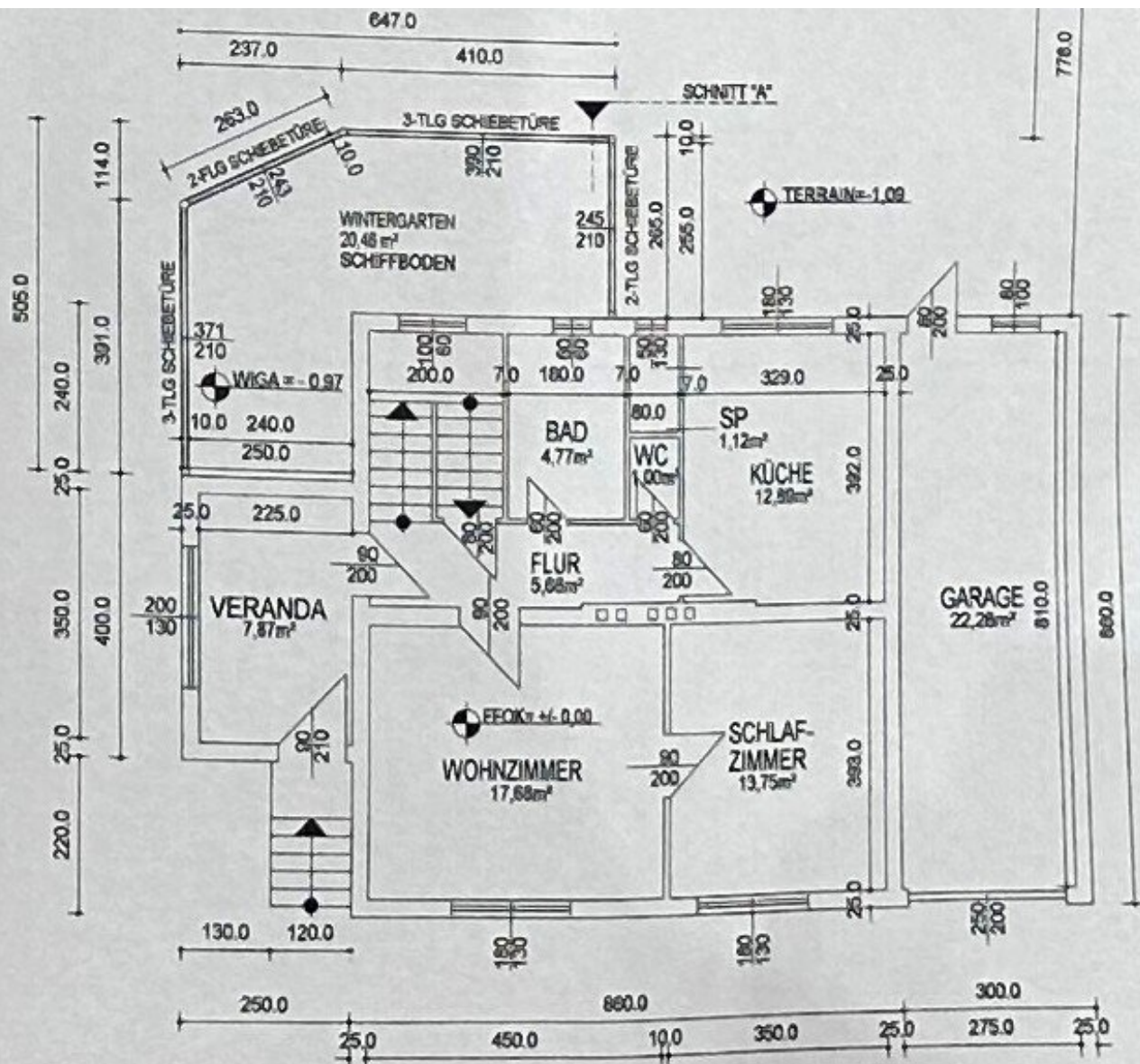




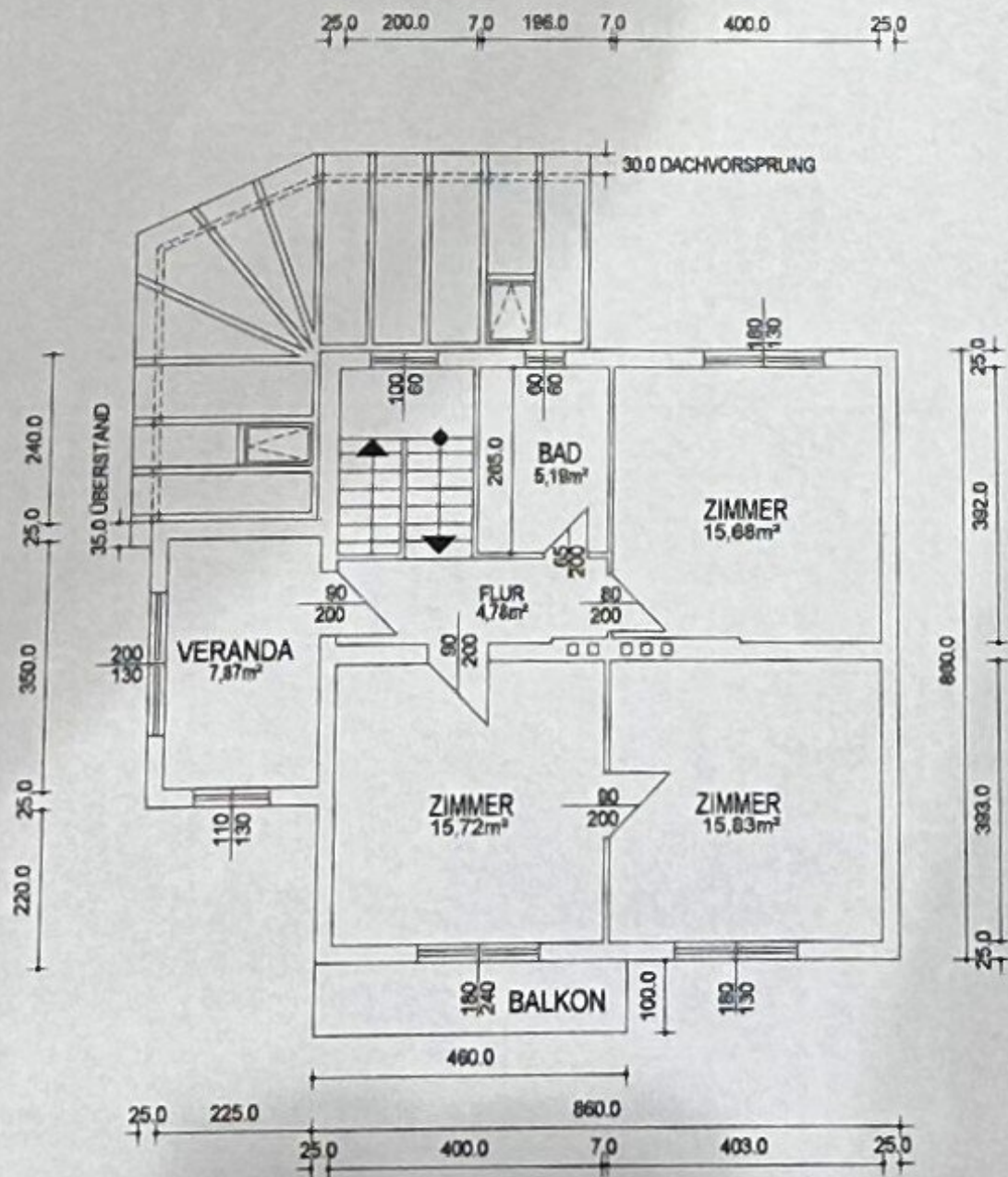




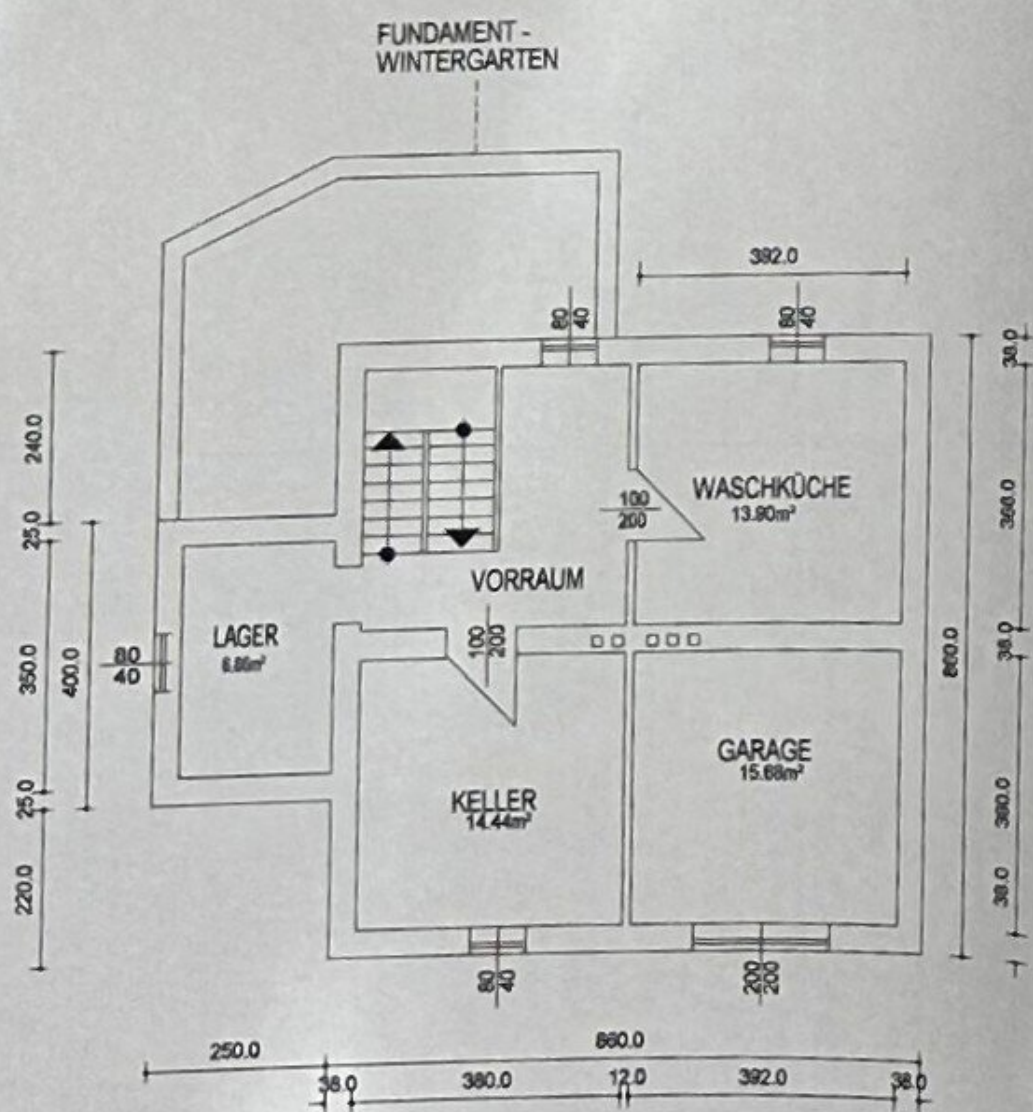




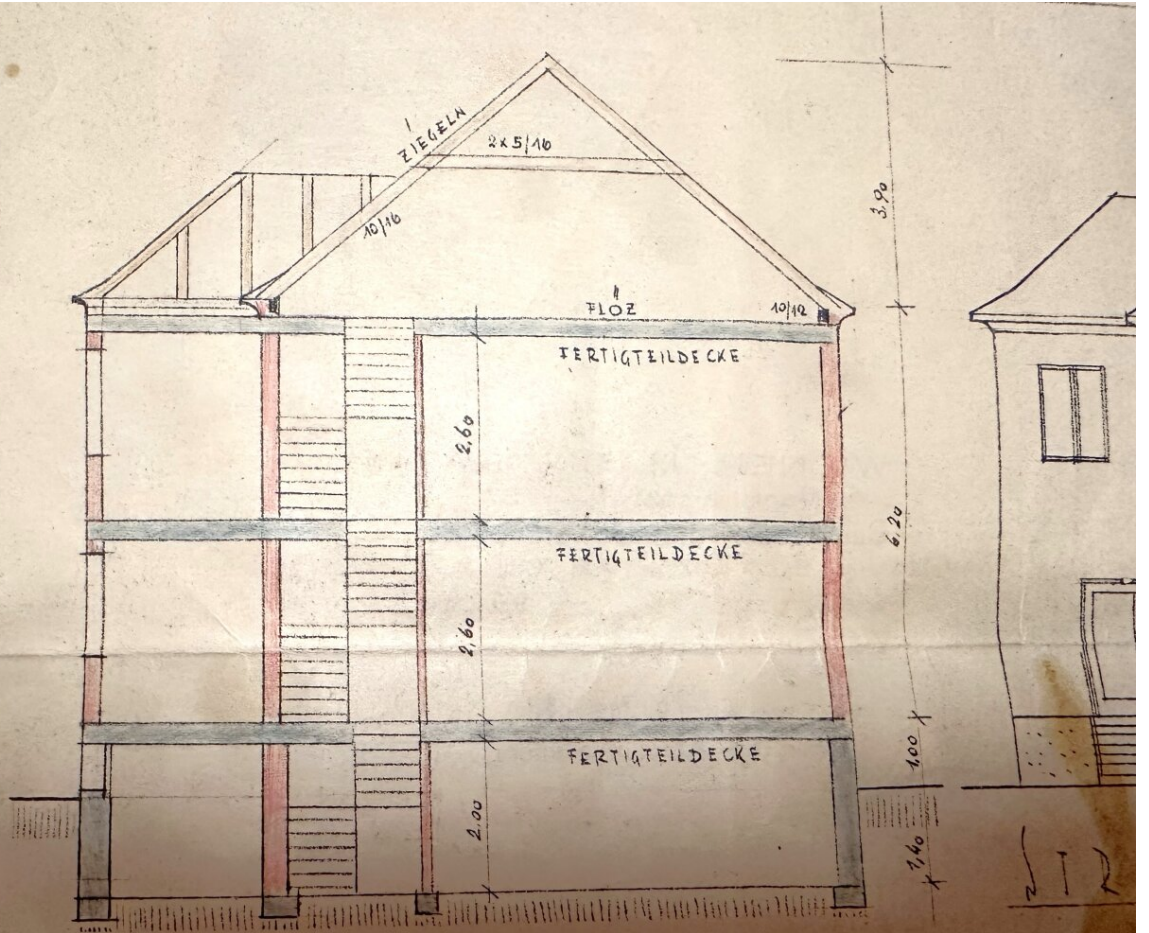
ERDGESCHOSS

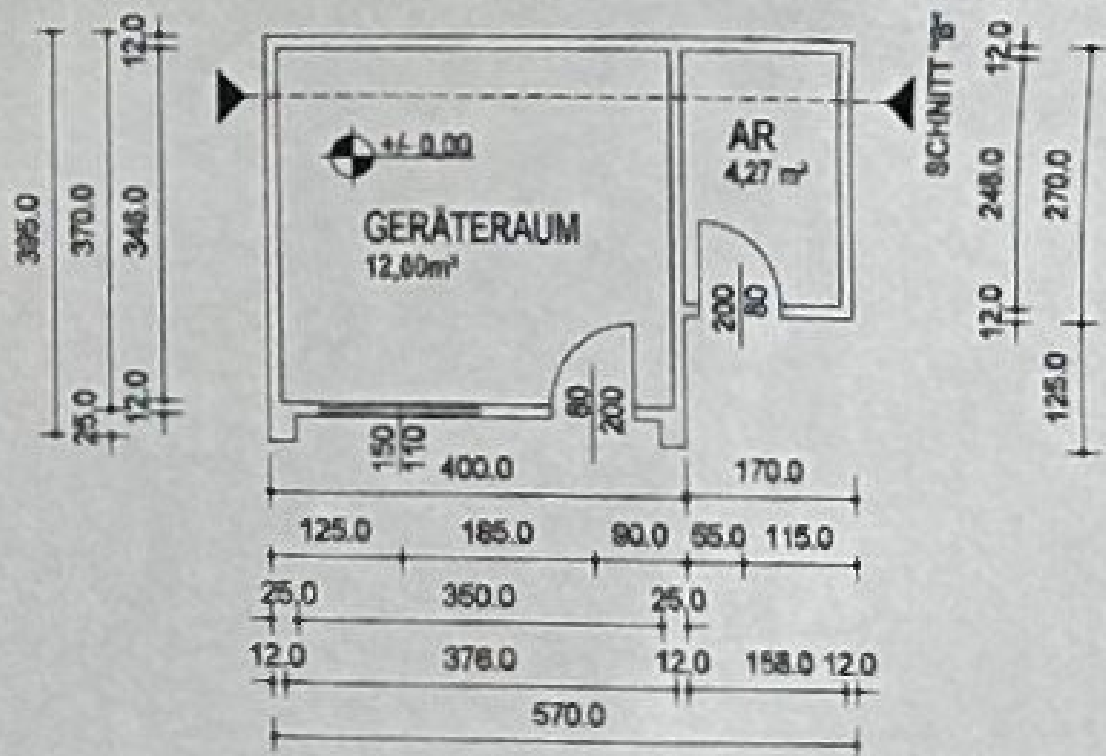


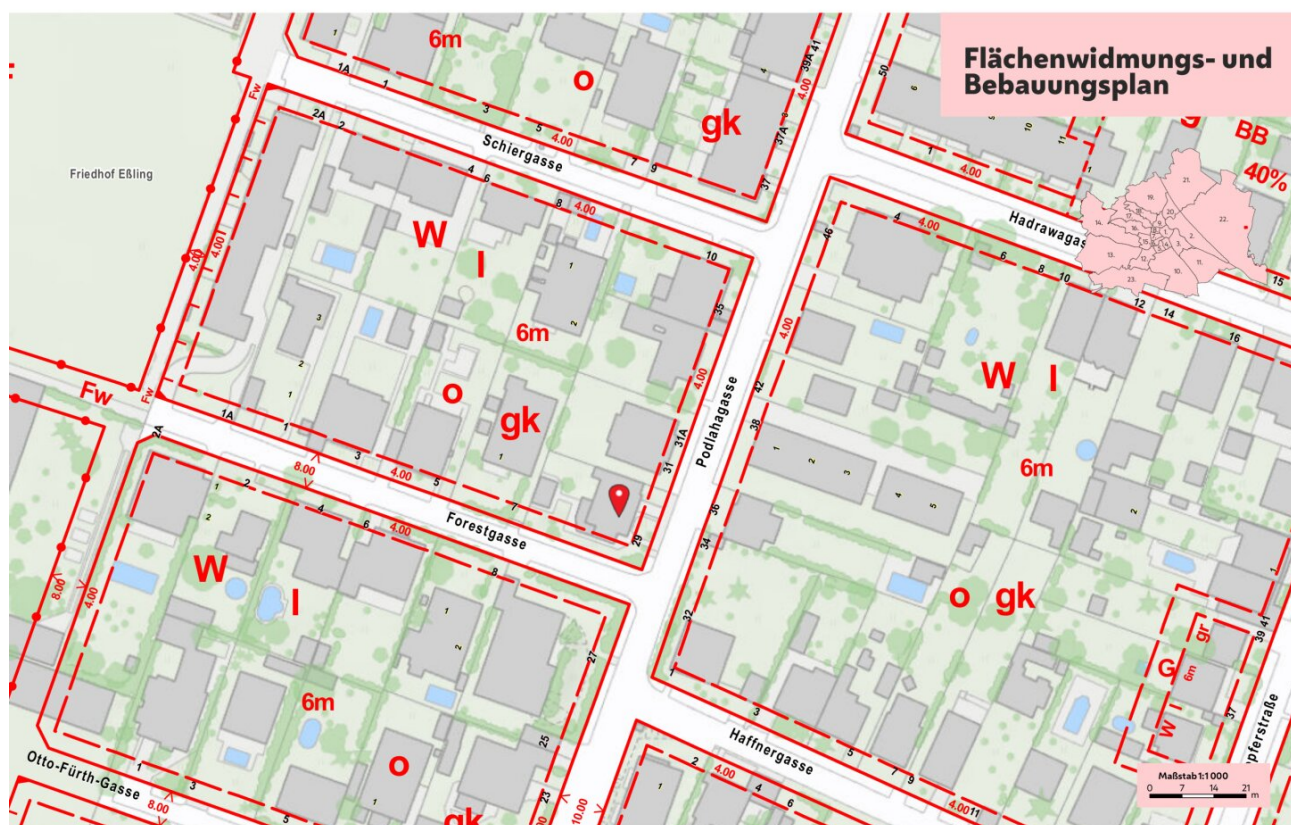
OBERGESCHOSS



KELLERGECHOSS







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

wien.gv.at/flaechenwidmung/public

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 **Benutzungsbewilligung** 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 Zirkangaben, 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.

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