

**Belagsfertige Doppelhaushälfte mit ca. 152 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
| Garten und Dachterrasse | 1220 Wien**



Außenansicht

**Objektnummer: 6729/1153**

**Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                         |
|-------------------------------|-------------------------|
| Art:                          | Haus - Doppelhaushälfte |
| Land:                         | Österreich              |
| PLZ/Ort:                      | 1220 Wien               |
| Baujahr:                      | 2022                    |
| Wohnfläche:                   | 152,17 m²               |
| Zimmer:                       | 5                       |
| Bäder:                        | 4                       |
| WC:                           | 5                       |
| Balkone:                      | 2                       |
| Terrassen:                    | 2                       |
| Stellplätze:                  | 1                       |
| Garten:                       | 101,10 m²               |
| Keller:                       | 57,43 m²                |
| Heizwärmebedarf:              | B 29,57 kWh / m² * a    |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A++ 0,54                |
| Kaufpreis:                    | 789.000,00 €            |
| Provisionsangabe:             |                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

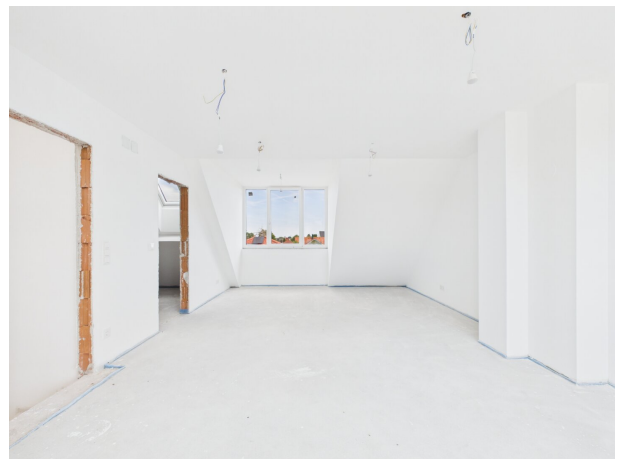


**Avana Real Estate GmbH**

Avana Real Estate GmbH  
Kärntner Straße 25/7  
1010 Wien



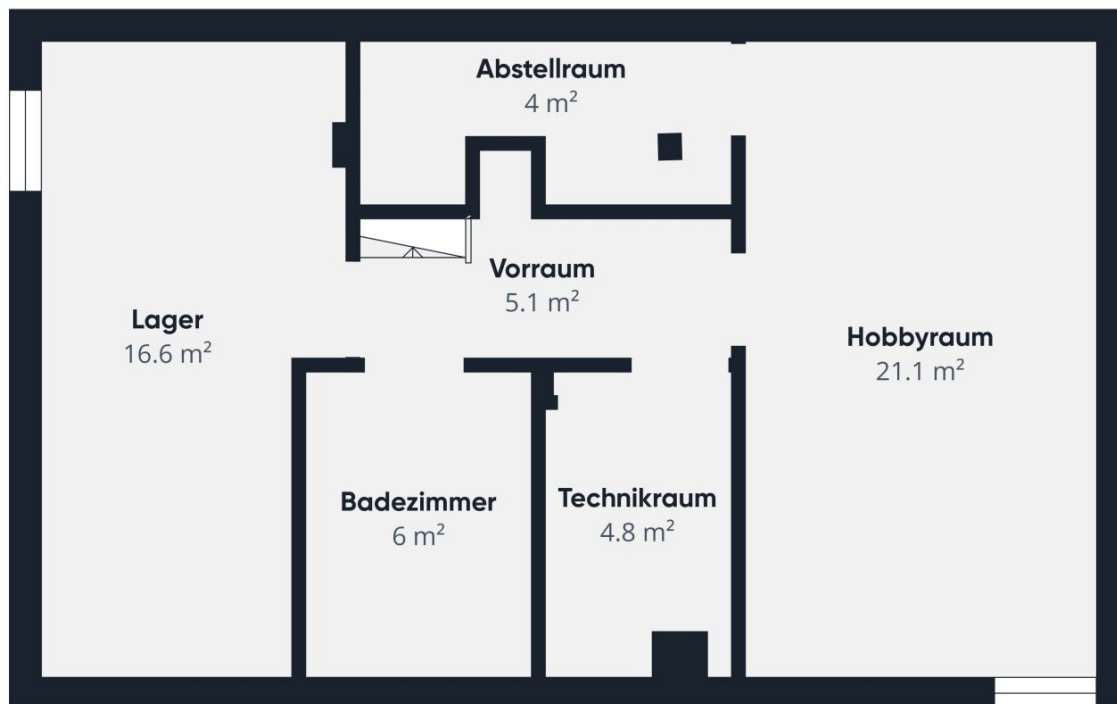








**Avana**



Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>  
57.4 m<sup>2</sup>

(1) Inklusive Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den  
IPMSC IPMS 4.2-Standard. Maße sind  
ungefähre Angaben und nicht  
maßstabsgetreu. Dieser Grundriss  
dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



Untergeschoss

Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>  
57.9 m<sup>2</sup>

(1) Inklusive Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den  
IPMSC IPMS 4.2-Standard. Maße sind  
ungefähre Angaben und nicht  
maßstabsgetreu. Dieser Grundriss  
dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

WC  
1.4 m<sup>2</sup>

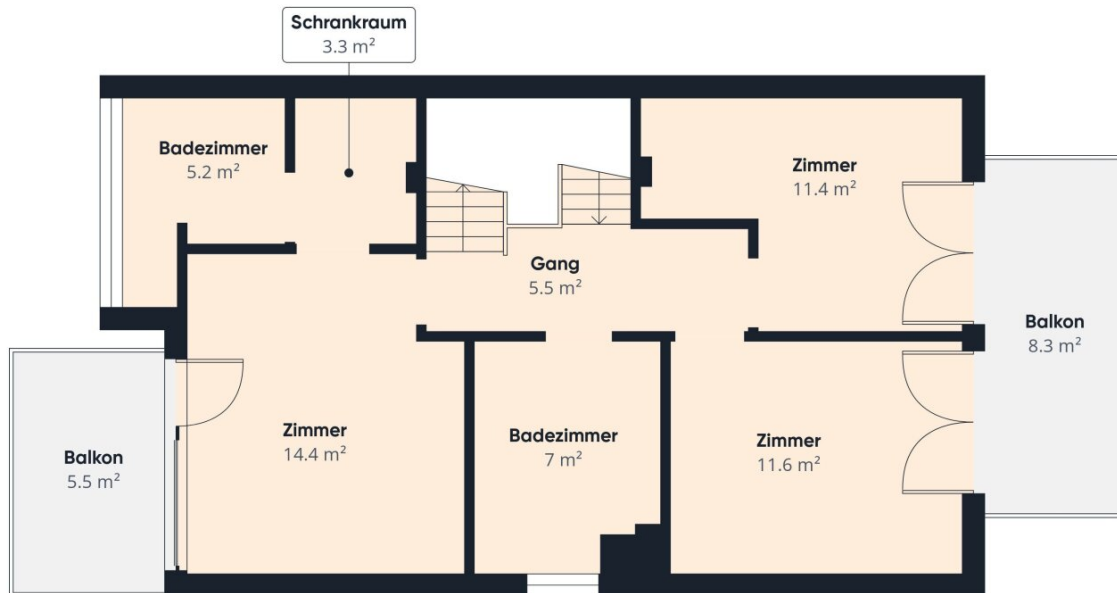
Abstellraum  
1.7 m<sup>2</sup>

Vorraum  
6.2 m<sup>2</sup>

Wohnküche  
48.5 m<sup>2</sup>



Erdgeschoss



Ungefähre Gesamtfläche<sup>®</sup>  
72.2 m<sup>2</sup>

Balkone und Terrassen  
13.8 m<sup>2</sup>

(1) Inklusive Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den IPMSC IPMS 4.2-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

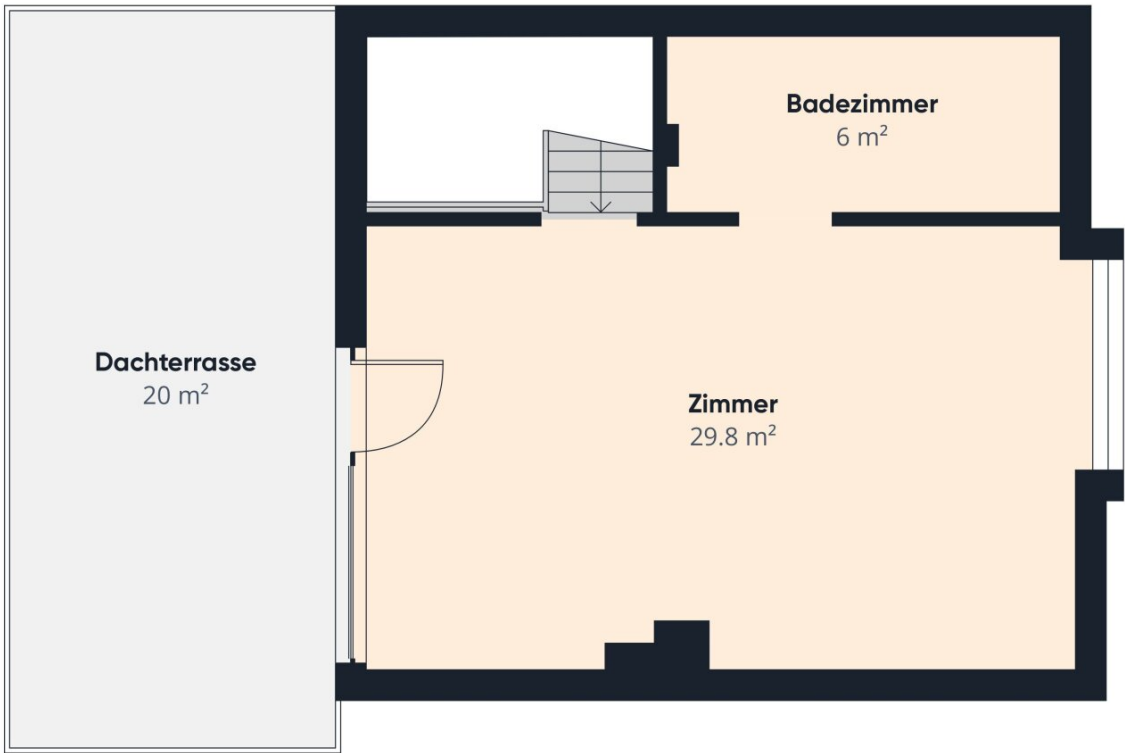
GIRAFFE 360

1. Obergeschoss

Ungefähre Gesamtfläche<sup>®</sup>  
55.9 m<sup>2</sup>  
Balkone und Terrassen  
20 m<sup>2</sup>

(1) Inklusive Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den  
IPMSC IPMS 4.2-Standard. Maße sind  
ungefähre Angaben und nicht  
maßstabsgetreu. Dieser Grundriss  
dient nur zur Veranschaulichung.  
GIRAFFE 360



2. Obergeschoss

# Objektbeschreibung

## Über die Doppelhaushälfte

Diese moderne Doppelhaushälfte erstreckt sich über vier Ebenen und bietet mit rund 152 m<sup>2</sup> Wohnfläche, mehreren Balkonen und Terrassen sowie zusätzlichen Räumen im Untergeschoss viel Platz für unterschiedliche Wohnbedürfnisse. Das Haus ist bereits fertig errichtet und befindet sich in belagsfertiger Ausführung.

Im Erdgeschoss bildet die rund 48,5 m<sup>2</sup> große Wohnküche das Herzstück des Hauses. Kochen, Essen und Wohnen gehen hier großzügig ineinander über. Eine breite Glasfront sorgt für viel Tageslicht und schafft einen direkten Übergang zur Terrasse und in den Garten. Ein Vorraum, ein separates WC und ein praktischer Abstellraum ergänzen diese Ebene.

Im ersten Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Zwei Badezimmer sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag. Ein eigener Schrankraum sowie zwei Balkone runden das Raumangebot auf dieser Ebene ab.

Das zweite Obergeschoss bildet einen besonders großzügigen Rückzugsbereich. Der rund 29,8 m<sup>2</sup> große Raum eignet sich beispielsweise als Schlafzimmer, Atelier, Homeoffice oder privater Wohnbereich. Ein eigenes Badezimmer sowie die rund 20 m<sup>2</sup> große Dachterrasse verleihen dieser Ebene zusätzlichen Wohnkomfort.

Auch das Untergeschoss bietet weit mehr als reine Abstellfläche. Neben Lager-, Technik- und Abstellräumen befinden sich hier ein weiteres Badezimmer sowie ein rund 21,1 m<sup>2</sup> großer Hobbyraum. Dieser lässt sich beispielsweise als Fitnessbereich, Werkstatt, Spielzimmer oder zusätzlicher Rückzugsraum nutzen.

Die Doppelhaushälfte wurde in Niedrigenergiebauweise errichtet und verfügt unter anderem über dreifach verglaste Fenster, eine Luftwärmepumpe sowie Fußbodenheizung in allen Geschossen.

Aktuell befindet sich das Haus in belagsfertiger Ausführung. Dadurch können Bodenbeläge, Fliesen und Sanitärausstattung noch nach den eigenen Vorstellungen ausgewählt und gestaltet werden. Gegen Aufpreis ist auch eine schlüsselfertige Fertigstellung inklusive Parkett, Fliesen, Sanitärobjekten und Innentüren möglich.

## Gegen Aufpreis möglich:

- Schlüsselfertige Variante
- Carport

- Solaranlage / Photovoltaik
- Sonnenschutz-Komplettierung
- Kamin

### **Die Raumaufteilung im Detail**

im Erdgeschoss

- Wohnzimmer mit ca. 39,50 m<sup>2</sup>
- Küche mit ca. 9,04 m<sup>2</sup>
- Vorzimmer mit ca. 6,23 m<sup>2</sup>
- WC mit ca. 1,44 m<sup>2</sup>
- Abstellraum mit ca. 1,70 m<sup>2</sup>
- Terrasse mit ca. 20,73 m<sup>2</sup>
- Vorgarten mit ca. 21,46 m<sup>2</sup>
- Garten mit ca. 79,64 m<sup>2</sup>
- PKW-Stellplatz mit ca. 14,20 m<sup>2</sup>
- Zufahrt mit ca. 11,16 m<sup>2</sup>

im 1. Obergeschoss

- Zimmer mit ca. 11,44 m<sup>2</sup>
- Zimmer mit ca. 11,64 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit ca. 7,03 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer mit ca. 14,35 m<sup>2</sup>
- Garderobe mit ca. 3,33 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit ca. 5,18 m<sup>2</sup>

- Vorzimmer mit ca. 5,45 m<sup>2</sup>

- Balkon mit ca. 8,32 m<sup>2</sup>

- Balkon mit ca. 5,50 m<sup>2</sup>

im Dachgeschoss

- Zimmer mit ca. 29,81 m<sup>2</sup>

- Badezimmer mit ca. 6,03 m<sup>2</sup>

- Dachterrasse mit ca. 20,03 m<sup>2</sup>

im Kellergeschoss

- Hobbyraum mit ca. 21,14 m<sup>2</sup>

- Badezimmer mit WC mit ca. 5,99 m<sup>2</sup>

- Technikraum mit ca. 4,75 m<sup>2</sup>

- Lager mit ca. 16,55 m<sup>2</sup>

- Vorzimmer mit ca. 5,05 m<sup>2</sup>

- Abstellraum mit ca. 3,95 m<sup>2</sup>

## **Über die Lage**

Die Doppelhaushälfte befindet sich in einer wohngepägten Lage im östlichen Teil der Donaustadt, nahe der Seestadt Aspern. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Bildungseinrichtungen, medizinische Angebote und öffentliche Verkehrsmittel sind gut erreichbar. Der nahe Asperner See mit seinen Parks, Spazierwegen und Freizeitmöglichkeiten sorgt für einen hohen Erholungswert. Eine attraktive Lage für alle, die ruhiges Wohnen mit moderner Infrastruktur und guter Anbindung an das Wiener Stadtzentrum verbinden möchten.

## **Unser Qualitätsversprechen**

Eine fundierte Kaufentscheidung benötigt vollständige Informationen. Deshalb stellen wir nach erfolgter Besichtigung und bei vertieftem Interesse einen sicheren digitalen Datenraum mit den verfügbaren Objektunterlagen bereit. Die Dokumente werden von uns bereits im Vorfeld gesammelt und digitalisiert. Dieses strukturierte 3-Stufen-System soll für Sie höchste

Servicequalität, Transparenz und professionelle Immobilienvermittlung gewährleisten.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantwortet werden.

Irrtum und Änderungen vorbehalten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

**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://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://avana-real-estate.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 <500m

Apotheke <1.500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap