Belagsfertige Doppelhaushälfte mit ca. 152 m² 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



Andreas Diblik

Avana Real Estate GmbH
Kärntner Straße 25/7
1010 Wien

















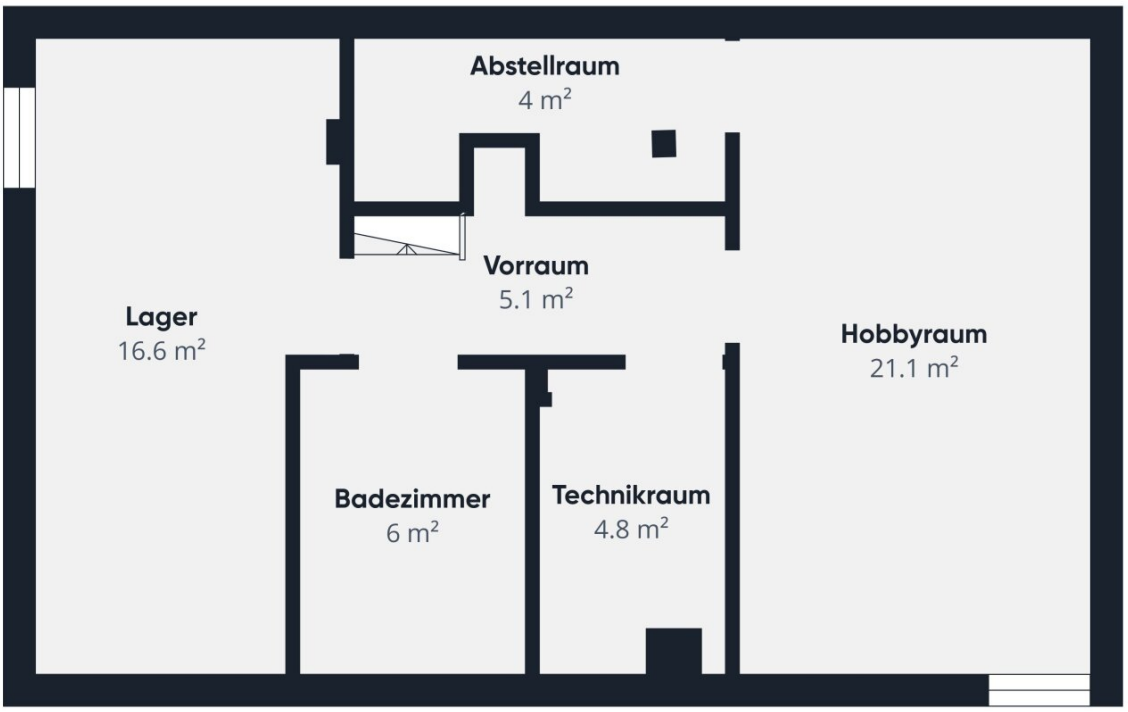












Avana

Ungefähre Gesamtfläche[1]

57.4 m²

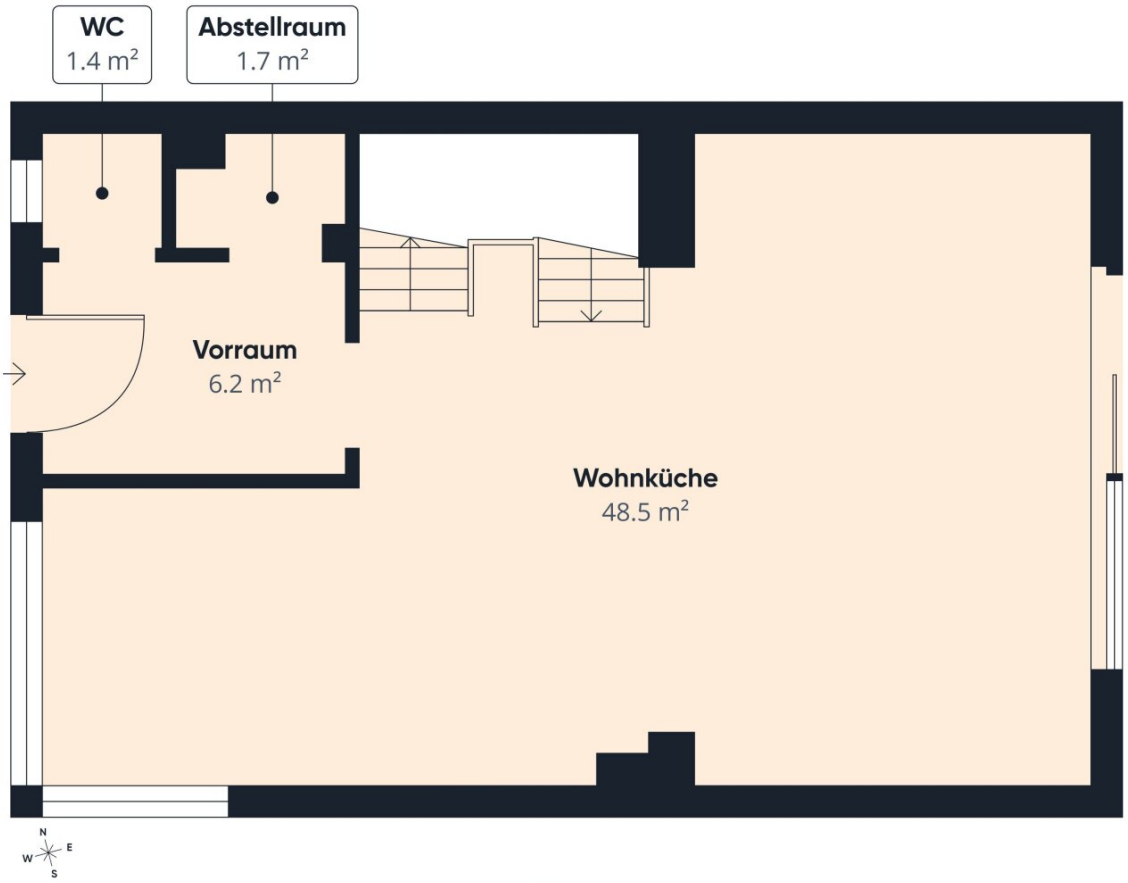
(1) Inklusive Balkone und Terrassen

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

GIRAFFE360

N
W
E
S

Untergeschoss



Erdgeschoss

Avana

Ungefähre Gesamtfläche[1]

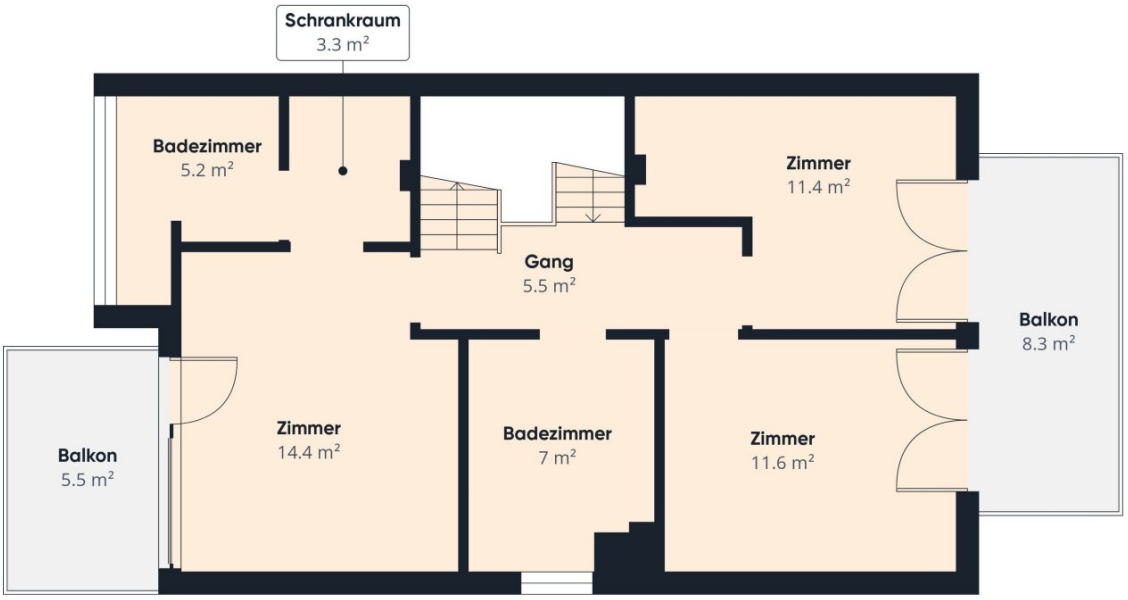
57.9 m²

(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.

GIRAFFE360

Avana



Ungefähre Gesamtfläche[1]

72.2 m²

Balkone und Terrassen

13.8 m²

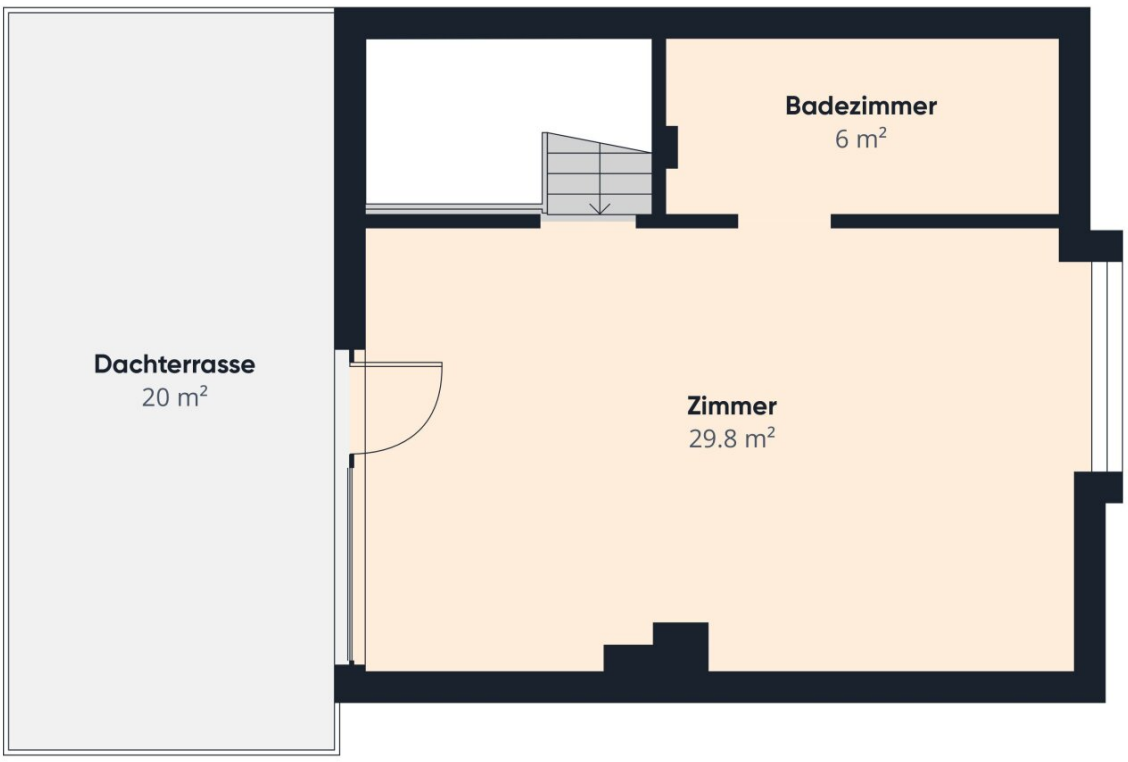
(1) Inklusive Balkone und Terrassen

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

GIRAFFE360

N
W
E
S

1. Obergeschoss



2. Obergeschoss

Avana

Ungefähre Gesamtfläche[1]
55.9 m²

Balkone und Terrassen
20 m²

(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.

GIRAFFE360

Objektbeschreibung

Über die Doppelhaushälfte

Diese moderne Doppelhaushälfte erstreckt sich über vier Ebenen und bietet mit rund 152 m² 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 m² 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 m² große Raum eignet sich beispielsweise als Schlafzimmer, Atelier, Homeoffice oder privater Wohnbereich. Ein eigenes Badezimmer sowie die rund 20 m² 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 m² 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 m²

- Küche mit ca. 9,04 m²

- Vorzimmer mit ca. 6,23 m²

- WC mit ca. 1,44 m²

- Abstellraum mit ca. 1,70 m²

- Terrasse mit ca. 20,73 m²

- Vorgarten mit ca. 21,46 m²

- Garten mit ca. 79,64 m²

- PKW-Stellplatz mit ca. 14,20 m²

- Zufahrt mit ca. 11,16 m²

im 1. Obergeschoss

- Zimmer mit ca. 11,44 m²

- Zimmer mit ca. 11,64 m²

- Badezimmer mit ca. 7,03 m²

- Schlafzimmer mit ca. 14,35 m²

- Garderobe mit ca. 3,33 m²

- Badezimmer mit ca. 5,18 m²

- Vorzimmer mit ca. 5,45 m²

- Balkon mit ca. 8,32 m²

- Balkon mit ca. 5,50 m²

im Dachgeschoss

- Zimmer mit ca. 29,81 m²

- Badezimmer mit ca. 6,03 m²

- Dachterrasse mit ca. 20,03 m²

im Kellergeschoss

- Hobbyraum mit ca. 21,14 m²

- Badezimmer mit WC mit ca. 5,99 m²

- Technikraum mit ca. 4,75 m²

- Lager mit ca. 16,55 m²

- Vorzimmer mit ca. 5,05 m²

- Abstellraum mit ca. 3,95 m²

Über die Lage

Die Doppelhaushälfte befindet sich in einer wohngeprägten 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

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