

Einfamilienhaus mit Garten, Schwimmteich & Photovoltaik-Anlage | 1100 Wien



Gartenansicht

Objektnummer: 6729/1159

Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1959
Wohnfläche:	110,97 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	70,70 m²
Heizwärmebedarf:	C 69,80 kWh / m² * a
Kaufpreis:	789.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

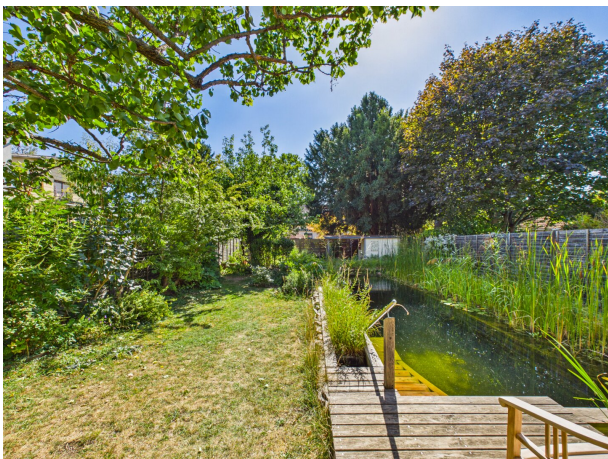


Avana Real Estate GmbH

Avana Real Estate GmbH
Kärntner Straße 25/7
1010 Wien

T +43 1 934 60 48

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

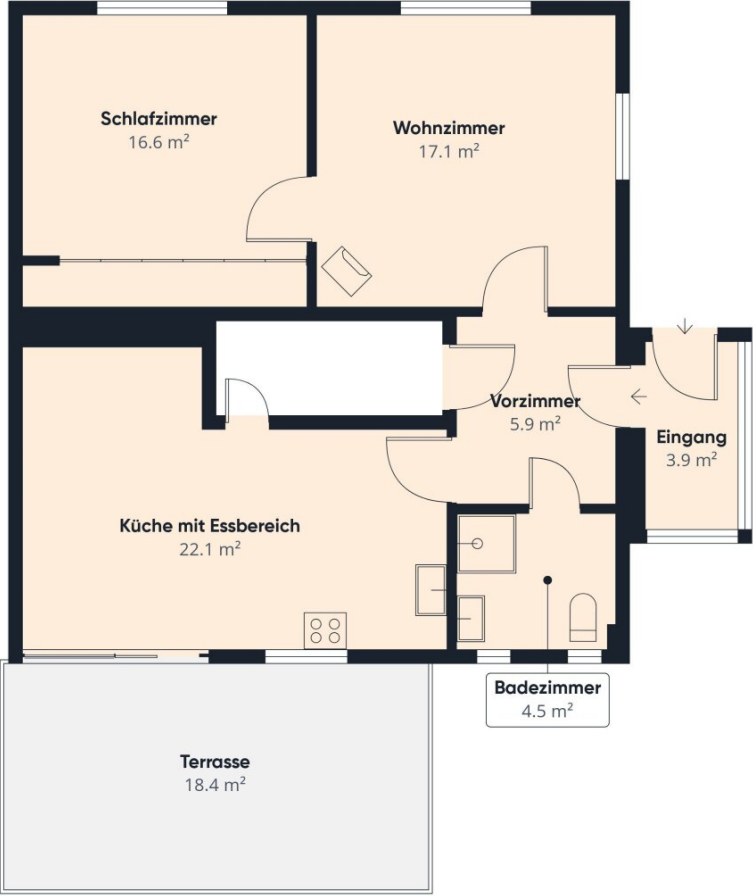












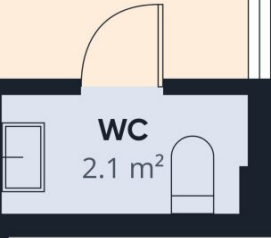
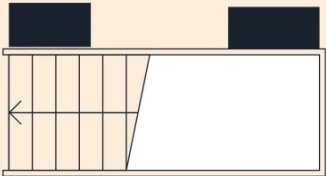
1. Obergeschoss

Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
91.3 m²
Balkone und Terrassen
18.4 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.

Dachboden
37 m²



Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
39.1 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.

GIRAFFE 360



2. Obergeschoss

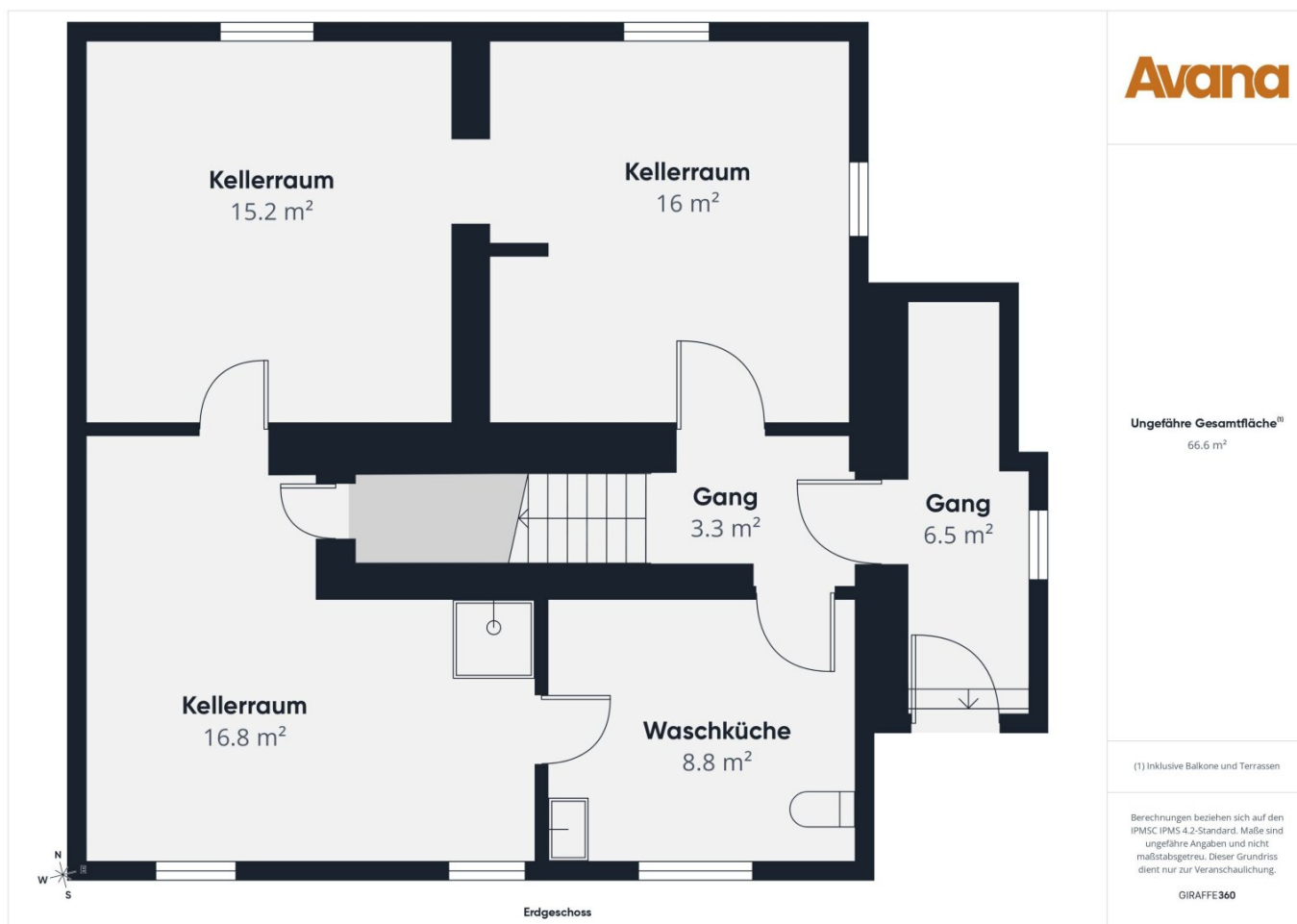
Avana

Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
66.6 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.

GIRAFFE 360



Objektbeschreibung

Über das Haus

Helle Räume, warme Holztöne und ein Garten mit eigenem Schwimmteich prägen den Charakter dieses gepflegten Einfamilienhauses. Rund 110 m² Wohnfläche, ein offen gestaltetes Dachgeschoss und die vollständige Unterkellerung bieten Platz für den Alltag ebenso wie für Arbeit und Hobbys. Die umfangreich modernisierte Haustechnik ergänzt den wohnlichen Charakter des Hauses.

Im Erdgeschoss bildet die rund 22,10 m² große Küche mit Essbereich einen zentralen Treffpunkt. Die hellen Küchenfronten und großzügigen Arbeitsflächen schaffen einen freundlichen Rahmen zum Kochen, während der Essplatz am Fenster den Blick ins Grüne öffnet. Direkt anschließend liegt die rund 18,40 m² große Terrasse mit Zugang zum Garten – kurze Wege, die sich beim Frühstück draußen genauso bewähren wie beim gemeinsamen Abendessen.

Das separate Wohnzimmer wirkt durch die großen Fenster und den Boden in warmen Holztönen einladend. Der markante grüne Ofen setzt einen besonderen Akzent. Im angrenzenden Schlafzimmer ist neben einem Doppelbett auch Platz für großzügige Schrankflächen. Ein Badezimmer vervollständigt das Erdgeschoss.

Eine weitere, vielseitig nutzbare und klimatisierte Fläche bietet das ausgebautе Dachgeschoss mit rund 37 m². Sichtbare Holzbalken, Dachschrägen und mehrere Dachflächenfenster geben ihm eine eigenständige, luftige Atmosphäre. Die offene Gestaltung lässt Raum für unterschiedliche Bereiche: Ein Arbeitsplatz am Fenster lässt sich hier ebenso einrichten wie eine Lesecke oder Platz für kreative Tätigkeiten. Ein separates WC ergänzt diese Ebene.

Im Kellergeschoss stehen drei Kellerräume und eine Waschküche zur Verfügung. Neben Stauraum für Vorräte und Haushaltsgegenstände finden hier auch Haustechnik, eine Werkstatt oder ein Hobbybereich Platz. Die vorhandenen Fenster bringen Tageslicht in die Kellerräume.

Garten und Außenbereich

Der Garten ist über viele Jahre gewachsen und verbindet hohe Bäume, üppige Bepflanzung und einen Schwimmteich zu einem naturnahen Außenbereich. Zwischen Terrasse, Grünflächen und Wasser entstehen unterschiedliche Plätze zum Essen, Entspannen und Abkühlen.

Der rund 60 m² große Schwimmteich verfügt über eine etwa 10 × 3 m große Schwimmzone und wird natürlich, ohne Chlor oder andere chemische Zusätze, betrieben. Die bepflanzten Ufer fügen ihn in den Garten ein; ein kleiner Holzsteg bietet einen Sitzplatz unmittelbar am Wasser.

Ein Gartenhaus und ein per WLAN steuerbares Bewässerungssystem von Gardena ergänzen die Ausstattung. Die Gartengestaltung wurde 2025 durch die Firma Starkl überarbeitet.

Auf der Terrasse sorgt eine Pergola-Markise von Weinor aus dem Jahr 2026 für Sonnen- und Regenschutz. Sie ist regenfest und für Windgeschwindigkeiten von bis zu rund 60 km/h ausgelegt.

Die Raumaufteilung im Detail

im Erdgeschoss

- Windfang mit ca. 1,89 m²
- Vorraum mit ca. 5,93 m²
- Küche mit Essbereich mit ca. 22,09 m²
- WC mit ca. 4,49 m²
- Zimmer mit ca. 16,60 m²
- Zimmer mit ca. 17,14 m²

im Dachgeschoss

- Zimmer mit ca. 37 m²
- WC mit ca. 2,05 m²

im Kellergeschoss

- Kellerraum mit ca. 16,78 m²
- Kellerraum mit ca. 15,20 m²
- Kellerraum mit ca. 15,94 m²
- Waschküche mit ca. 8,82 m²
- Gang 1 mit ca. 3,29 m²
- Gang 2 mit ca. 6,51 m²
- Abstellraum mit ca. 4,15 m²

Über die Lage

Das Haus befindet sich in einer angenehm ruhigen und grünen Wohnlage im südöstlichen Favoriten. Die U1-Station Neulaa ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bietet direkte Verbindungen zum Hauptbahnhof, Karlsplatz und Stephansplatz. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen befinden sich in der näheren Umgebung. Der Kurpark Oberlaa, die Therme Wien sowie die Grünräume entlang des Liesingbachs schaffen einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

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 <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap