Charmantes Einfamilienhaus mit Garten in ruhiger Lage nahe der Alten Donau



Objektnummer: 1945/2777

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	42,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	20,00 m²
Kaufpreis:	740.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sia Hyatt

Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1180 Wien

T +43 1 9561781
H +43 664 140 47 04

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

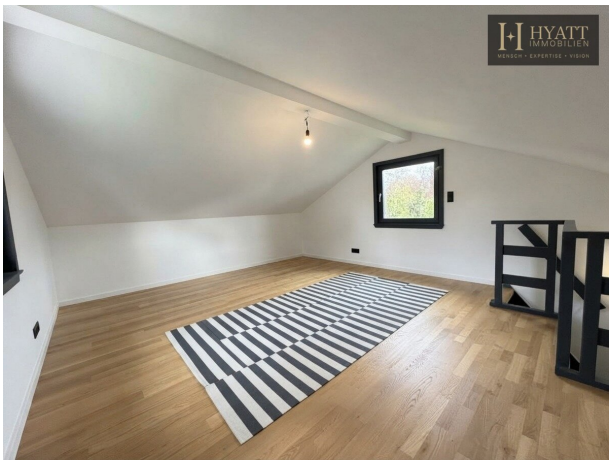
















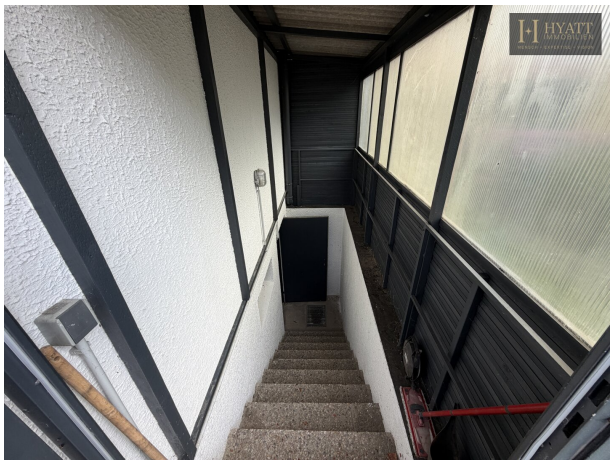






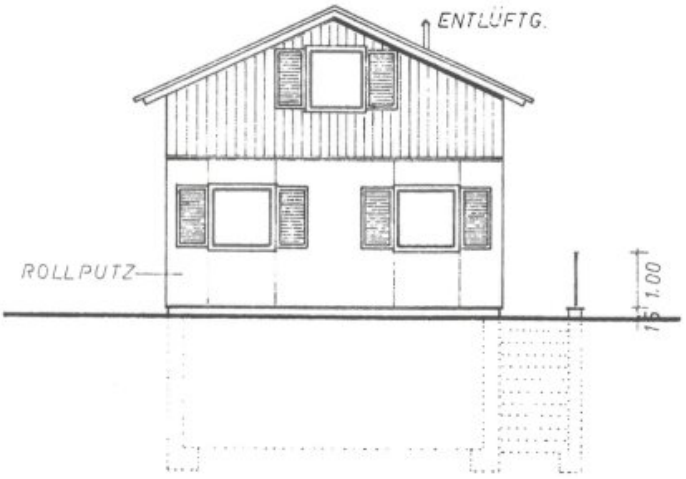






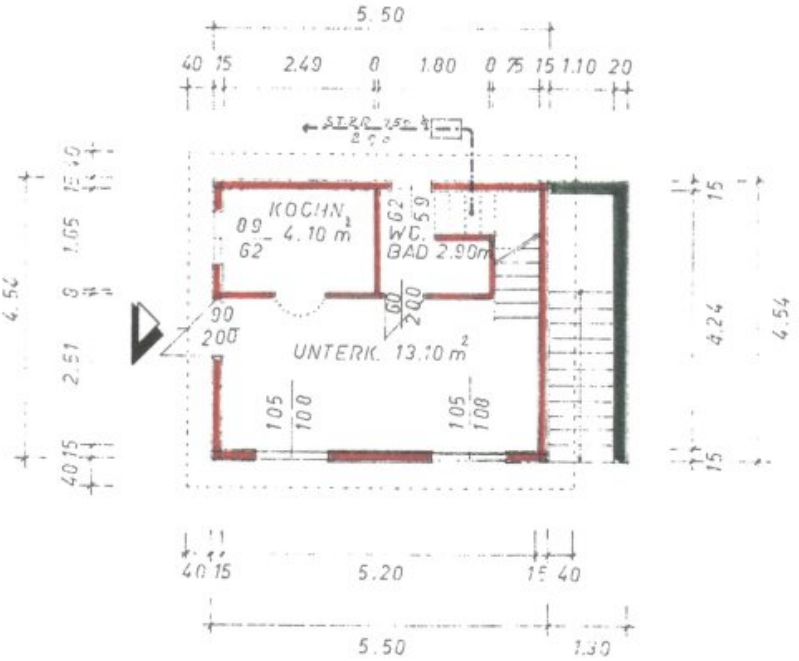


S ANSICHT



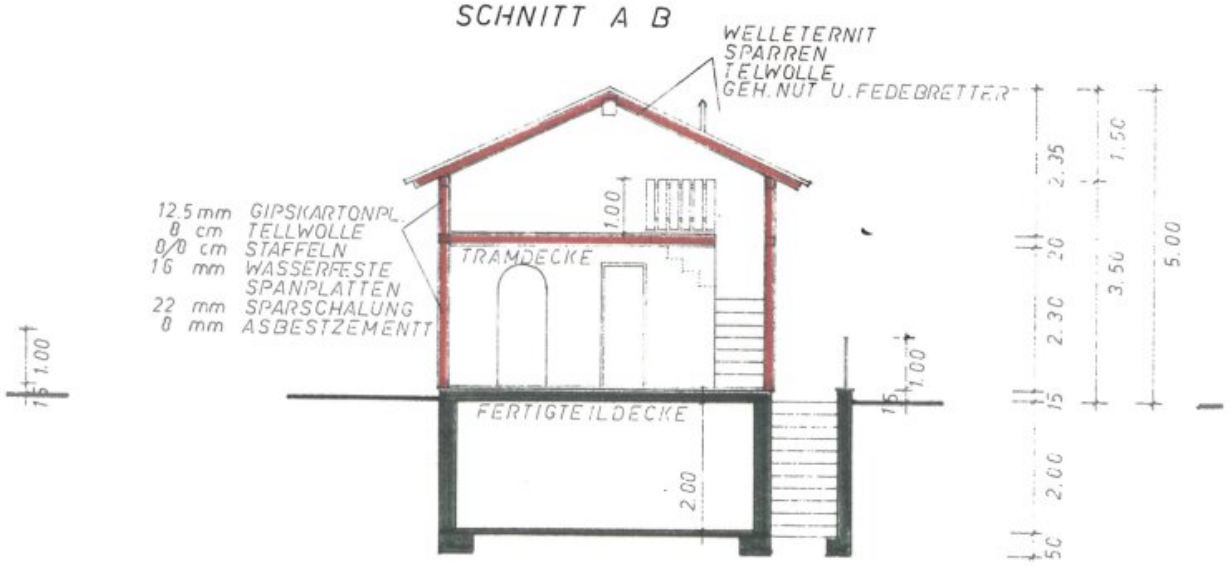
12,5 mm GIPSKART
8 cm TELLWOLL
0/0 cm STAFFELN
16 mm WASSERFE
SPANPLA
22 mm SPARSCH.
8 mm ASBESTZ

ERDGESCH. GRUNDR.

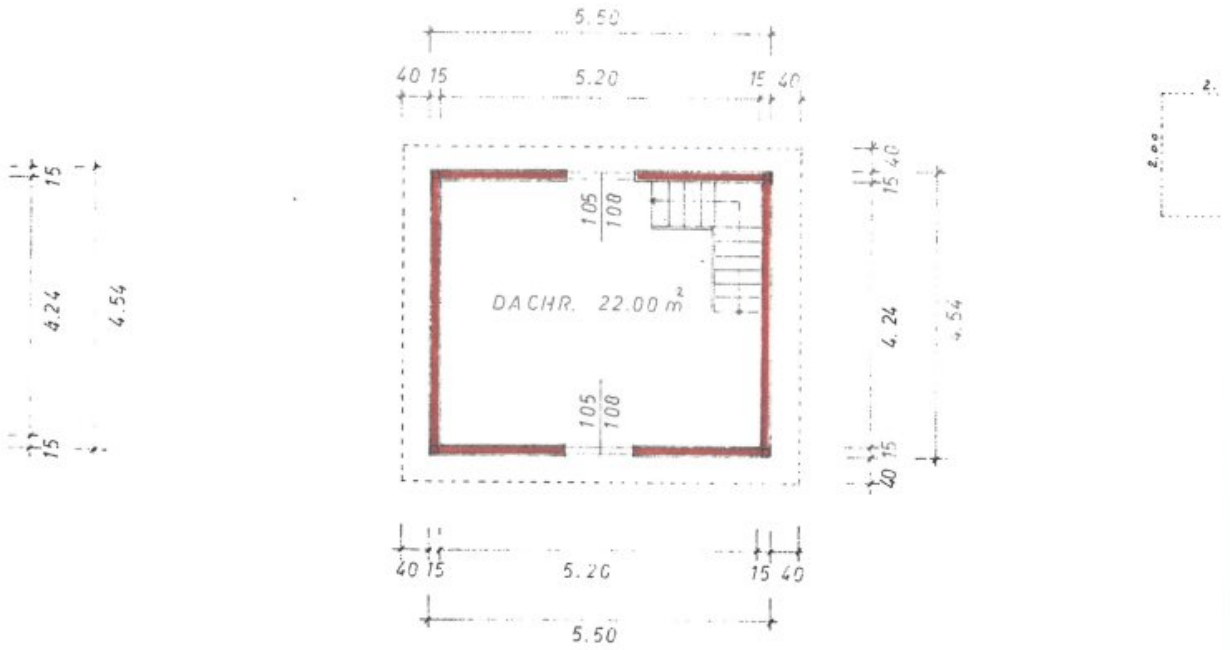


HYATT IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION

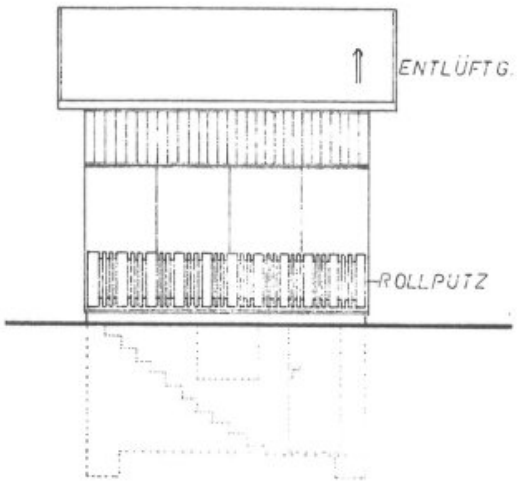
SCHNITT A B



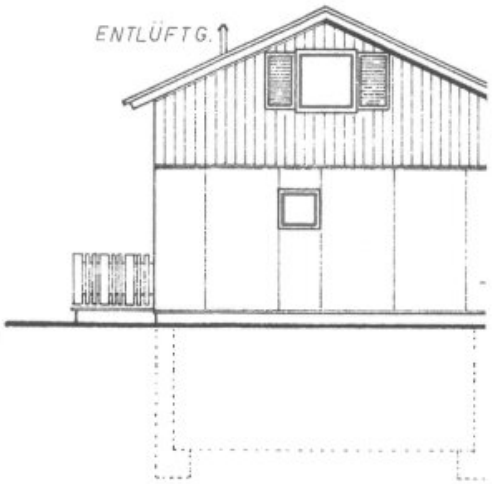
OBERGESCHOSS



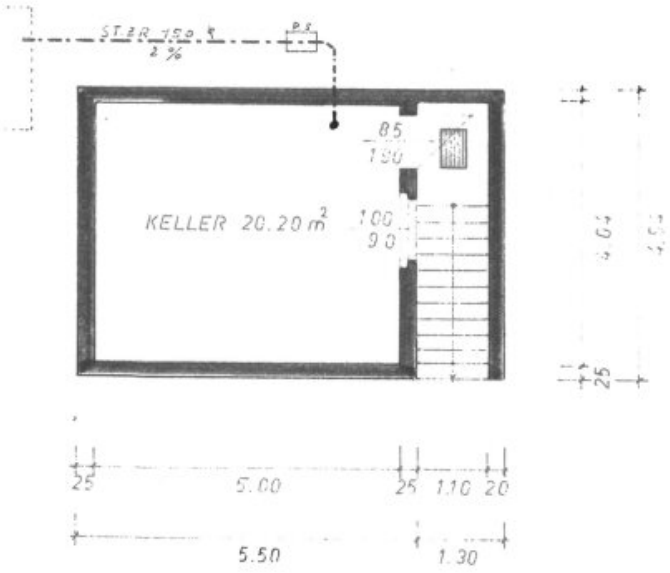
W ANSICHT



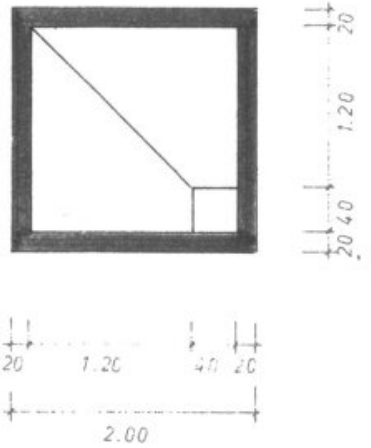
N ANSICHT



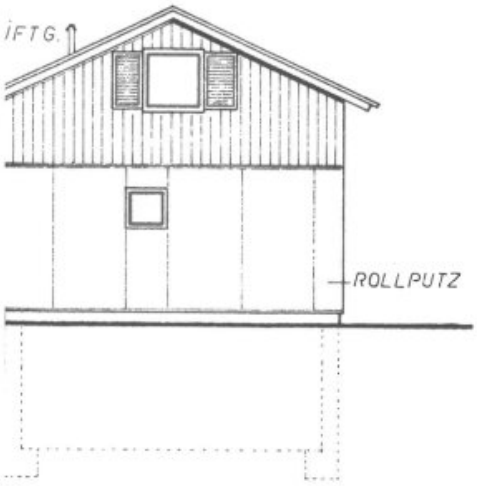
KELLER GRUNDR.



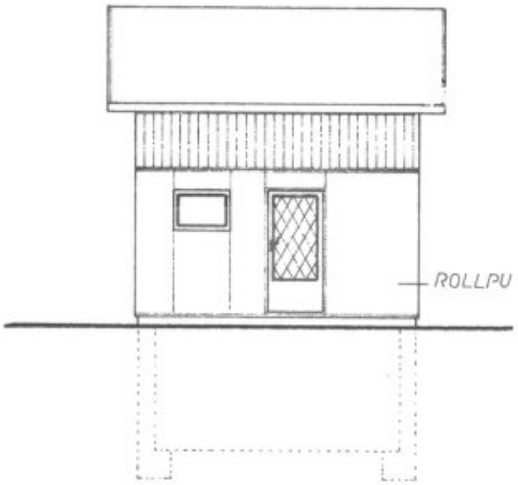
SG. GRUNDR.



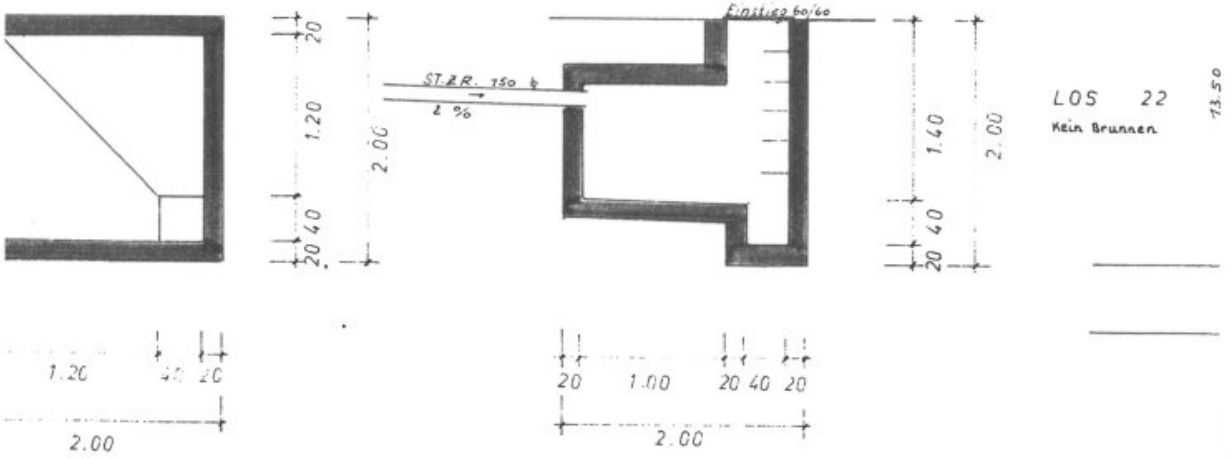
N ANSICHT



O ANSICHT



G. GRUNDR. 1 : 50 SG. SCHNITT



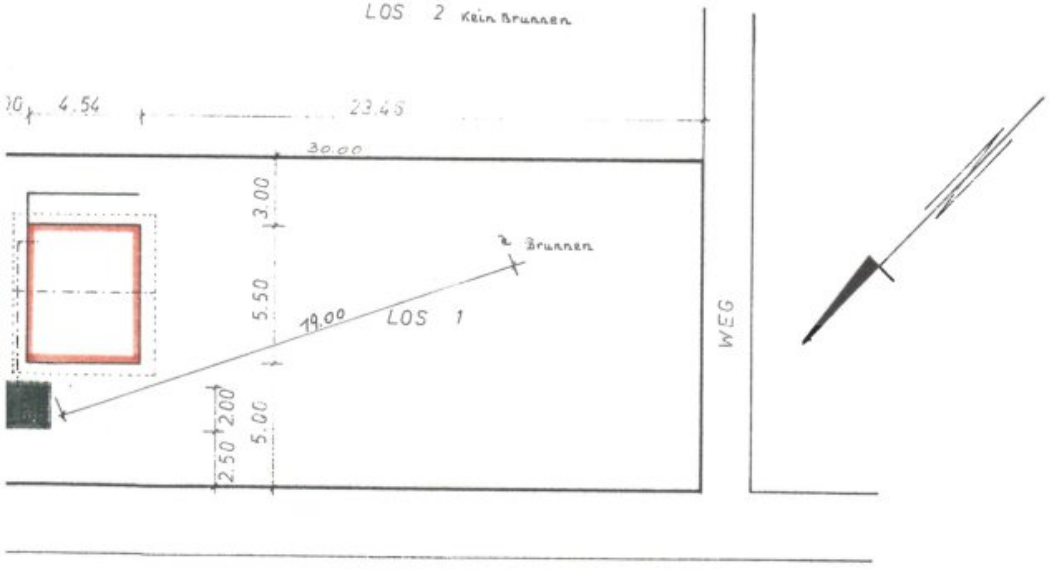
LOS 22
Kein Brunnen

13.50

BAUSTATISTIK

LOSGRÖSSE	400	m²
VERB FLÄCHE	25	m²
UMB. RAUM	125	m²

LAGEPLAN 1. 250



STADIONALLEE

Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus auf einem Grundstück von rund **400 m²** präsentiert sich als außergewöhnliche Gelegenheit für individuelles Wohnen im Grünen. Laut Bestandsunterlagen weist das Gebäude eine verbaute Fläche von rund **25 m²** auf und verfügt über mehrere Ebenen sowie einen Keller.

Im Inneren wurde das Haus bereits modern und kontrastreich gestaltet. **Warme Holzböden, weiße Wände sowie schwarze Fensterrahmen und Türen** verleihen den Räumen einen zeitgemäßen Charakter. Die kompakte Küche fügt sich mit ihren mattschwarzen Fronten und der hellen Arbeitsplatte harmonisch in dieses Gestaltungskonzept ein. Ein modernes Badezimmer mit dunkler Verfliesung, bodengleichem Duschbereich und zeitgemäßen Sanitärelementen ergänzt die Ausstattung.

Der Wohnbereich im Erdgeschoss profitiert von mehreren Fensterflächen und einem direkten Bezug zum Garten. Über eine interne Treppe gelangt man in das ausgebaute Dachgeschoss. Durch die Dachschrägen und den sichtbaren Deckenverlauf entsteht hier ein gemütlicher, loftartiger Raumcharakter, der sich beispielsweise als Schlaf-, Arbeits- oder Rückzugsbereich nutzen lässt. Die Bestandspläne weisen für den Dachraum rund **22 m²** aus.

Zusätzlichen Stauraum bietet der Keller. Im ursprünglichen Bestandsplan ist dieser mit rund **20,20 m²** ausgewiesen.

Ein besonderes Plus ist das rund **400 m² große Grundstück**: Der Garten schafft einen privaten Freiraum mitten in Wien und bietet Platz zum Entspannen, Spielen oder für die individuelle Gartengestaltung. Die Kombination aus überschaubarer Hausgröße und großzügigem Grundstück macht die Liegenschaft besonders interessant für Käufer, die bewusst kompakt wohnen und gleichzeitig viel Freifläche genießen möchten. Die in den Plänen ausgewiesenen Flächen sollten vor Veröffentlichung noch mit den aktuellen Unterlagen bzw. dem tatsächlichen Bestand abgeglichen werden.

Highlights

- **Einfamilienhaus auf ca. 400 m² Grundstück**
- **Privater Garten und viel Freifläche**
- **Modernisierte Innenräume**

- **Hochwertig wirkender Echtholz-/Parkettboden**
- **Moderne schwarze Küche mit Einbaugeräten**
- **Stilvolles Bad mit dunkler Verfliesung und Dusche**
- **Ausgebauter Dachbereich mit besonderem Raumgefühl**
- **Keller mit zusätzlicher Nutz- und Staufläche**
- **Schwarze Fensterrahmen als modernes Gestaltungselement**
- **Ruhiges, privates Wohngefühl**
- **Attraktive Lage im 2. Bezirk**
- **Nähe zu Grün- und Erholungsgebieten**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.500m

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap