

**Gartenparadies auf Eigengrund – Charmantes
Einfamilienhaus in begehrter Lage nahe dem Mühlwasser**



Objektnummer: 1837/108

Eine Immobilie von ImmoRebellen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1990
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	123,47 m ²
Nutzfläche:	195,68 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	430,00 m ²
Keller:	63,07 m ²
Heizwärmebedarf:	C 79,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,09
Kaufpreis:	799.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lucas Taufer























IMMO REBELLEN







DACHGESCHOSS



ERDGESCHOSS



Schematischer Möblierungsplan (kein Original!)

KELLERGECHOSS



Schematischer Möblierungsplan (kein Original!)

Objektbeschreibung

Ankommen und aufleben – Gepflegtes Einfamilienhaus nahe dem Schillerwasser mit Garten, Terrasse und Garage

English version below

Die Terrassentür öffnen, den Tisch draußen decken und den Tag im eigenen Garten ausklingen lassen: **Dieses Haus bietet Platz für das Familienleben und die kleinen Auszeiten zwischendurch.** In ruhiger Wohnlage im **22. Bezirk** verbinden sich ein großzügiger Wohnbereich, gemütliche Rückzugsorte und ein liebevoll angelegter Garten. **Die Nähe zum Mühlwasser ergänzt das Zuhause um ein besonderes Stück Natur** – für Spaziergänge am Wasser und erholsame Stunden im Grünen.

DIE HIGHLIGHTS

- **Terrasse mit Abendsonne** dank westlicher Ausrichtung
- **Eigener Garten** für Grillabende, spielende Kinder und entspannte Stunden
- **Mühlwasser in der Nähe** – Natur und Erholung auch außerhalb des eigenen Gartens
- **Großzügiger Wohnbereich mit direktem Terrassenzugang**
- **Drei separat begehbbare Zimmer im Dachgeschoss**
- **Westbalkon mit Zugang aus zwei Zimmern**
- **Zwei Bäder**, eines auf jeder Wohnebene
- **Garage im Haus, Außenstellplatz und viel Stauraum im Keller**

Im Erdgeschoss finden ein großer Esstisch und eine gemütliche Sofalandschaft ihren Platz. Der direkte Terrassenzugang erweitert den Wohnbereich an warmen Tagen nach draußen. Die **separate Küche** ist sowohl vom Vorraum als auch vom Wohnbereich erreichbar – praktisch beim Heimkommen mit Einkäufen und beim gemeinsamen Essen.

Das Dachgeschoss bietet **drei vollwertige Zimmer**, von denen zwei direkt auf den Balkon führen. **Zusätzlich gibt es einen Zwischenraum, der derzeit als Homeoffice genutzt wird.** Ein Badezimmer mit Badewanne und ein separates WC ergänzen diese Etage. Ein weiteres Badezimmer mit Dusche befindet sich im Erdgeschoss.

Mehrere Keller- und Lagerräume schaffen Platz für Vorräte, Werkzeug und Sportausrüstung. Die **Garage ist direkt vom Haus aus erreichbar**. Parkett- und Fliesenböden sowie eine **Gas-Zentralheizung mit Warmwasser-Wärmepumpe** für den Sommer ergänzen die Ausstattung. **Das Haus wird möbliert verkauft.**

HARD FACTS

- **Kaufpreis:** € 799.000,—
- **Wohnfläche:** ca. 123,47 m²
- **Grundstück:** 555 m²
- **Zimmer:** 4
- **Ebenen:** Keller, Erdgeschoss und Dachgeschoss
- **Bäder:** 2
- **Außenflächen:** Garten, Terrasse und Balkon
- **Terrasse:** ca. 22,2 m², westseitig
- **Balkon:** ca. 5,22 m², westseitig
- **Parken:** Garage
- **Heizung:** Gas-Zentralheizung mit Warmwasser-Wärmepumpe für den Sommer
- **Übergabe:** möbliert (oder unmöbliert) je nach Absprache

LAGE & UMGEBUNG

Wohnen nahe dem Mühlwasser verbindet Natur, Erholung und eine gute Anbindung an

die Stadt. Das Mühlwasser ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, Laufrunden und entspannte Stunden im Grünen.

Die **Buslinie 93A** liegt nur etwa **3 Gehminuten entfernt** und verbindet direkt mit **Donaustadtbrücke, Kagran und Aspern**. Über die **U2 und U1** ist die Wiener Innenstadt rasch erreichbar. Ergänzend bietet die **Linie 95A** weitere Anschlüsse Richtung **Donauspital und Hardeggasse**. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten befinden sich ebenfalls in der Umgebung.

Maklerprovision: 3 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % USt.

ENGLISH VERSION

A Charming Family Home near the Mühlwasser – Freehold Property with a Garden, Terrace and Garage

Set in a peaceful residential neighbourhood in **Vienna's 22nd district**, this well-maintained home offers a welcoming setting for family life. A generous living area, three bedrooms and a beautifully tended garden provide space to spend time together and unwind in your own surroundings.

The **west-facing terrace** is a lovely spot for outdoor dining and evening sunshine, while nearby **Mühlwasser** offers waterside walks and a welcome connection to nature.

HIGHLIGHTS

- **Freehold ownership** – both the house and the land are included
- **Established garden and west-facing terrace**
- **Spacious living and dining area opening onto the terrace**
- **Three separately accessed bedrooms upstairs**
- **West-facing balcony shared by two bedrooms**
- **A bathroom on each main floor**
- **Integral garage, driveway parking and extensive basement storage**

- **Offered furnished**

The ground floor centres around a **spacious living and dining room**, with ample space for family meals and a comfortable seating area. Direct access to the terrace makes it easy to take dining outdoors or enjoy a quiet summer evening in the garden.

The **separate, fully fitted kitchen** connects to both the hallway and the living area. A bathroom with a shower completes this floor.

Upstairs, **three full-sized rooms offer flexibility for bedrooms, guest accommodation or a study**, with two opening directly onto the balcony. **A further space between the rooms is currently used as a home office**, in addition to the three rooms. This floor also includes a bathroom with a bathtub and a separate WC.

The basement offers **practical storage and utility space, as well as internal access to the garage**. Parquet and tiled flooring run throughout the living areas, while heating is supplied by **gas central heating in combination with a warm water heat pump to use during the summer**.

HARD FACTS

- **Asking price:** €799,000
- **Tenure:** Freehold
- **Living area:** approx. 123.47 m²
- **Plot size:** 555 m²
- **Bedrooms:** 3
- **Living/dining rooms:** 1
- **Bathrooms:** 2
- **Floors:** Ground floor, upper floor and basement
- **Terrace:** approx. 22.2 m², west-facing

- **Balcony:** approx. 5.22 m², west-facing
- **Parking:** Integral garage
- **Heating:** Gas central heating with a warm water heat pump (to use during summer)
- **Furniture:** Included in the sale if desired

LOCATION

Living near Mühlwasser combines nature, recreation and excellent connections to the city. The waterfront is just a few minutes away and is ideal for walks, running or simply enjoying some time outdoors.

The **93A bus stop** is only around a **3-minute walk away**, with direct connections to **Donaustadtbrücke, Kagran and Aspern**. From there, the **U2 and U1 underground lines** provide quick access to Vienna's city centre. The nearby **95A bus line** offers additional connections towards **Donauspital and Hardeggasse**. Shops, schools and kindergartens are also located in the surrounding area.

Agency fee: 3% of the purchase price plus 20% VAT

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://immorebellen.service.immo/registrieren/de) - <https://immorebellen.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Herr Lucas Taufer, Mobil: +43 664 3585085, Mail: LT@immo-rebellen.at,

steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Ebenso unterstützen wir Sie gerne mit einem der **führenden Finanzierungsexperten Österreichs** und sichern Ihnen die **besten Konditionen**.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <2.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap