# Sommer auf der Dachterrasse, Winter am Kaminofen: Haus nahe dem Mühlwasser

Luftbild: Haus mit Glyzinie, Dachterrasse und Garten

**Objektnummer: 7080/283**

**Eine Immobilie von Vires Real Solutions GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Seeadlerweg |
| **Art:** | Haus - Einfamilienhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1220 Wien |
| **Baujahr:** | 1966 |
| **Zustand:** | Modernisiert |
| **Möbliert:** | Teil |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 152,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 152,00 m² |
| **Zimmer:** | 5 |
| **Bäder:** | 2 |
| **Terrassen:** | 2 |
| **Stellplätze:** | 2 |
| **Garten:** | 429,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | G 210,00 kWh / m² * a |
| **Kaufpreis:** | 949.000,00 € |

**Infos zu Preis:**

Käuferseitig 3 % zzgl. 20 % USt. bei KV-Abschluss.

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

VIRES

VIRES

VIRES

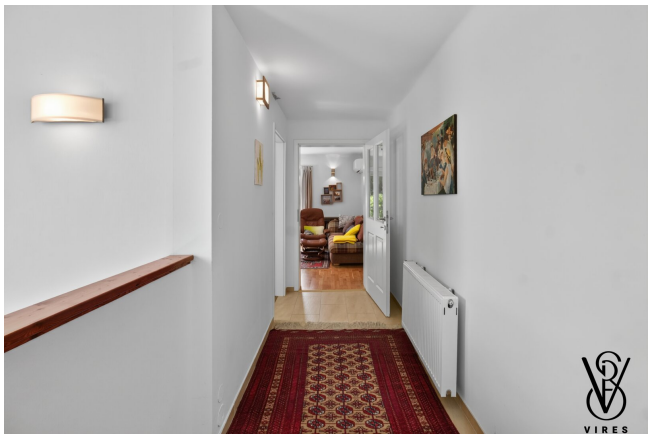
VIRES

VIRES

VIRES

VIRES

VIRES


VIRES

VIRES

VIRES

VIRES

VIRES

VIRES

VIRES

VIRES

VIRES

VIRES

VIRES

VIRES

VIRES

VIRES

VIRES

VIRES

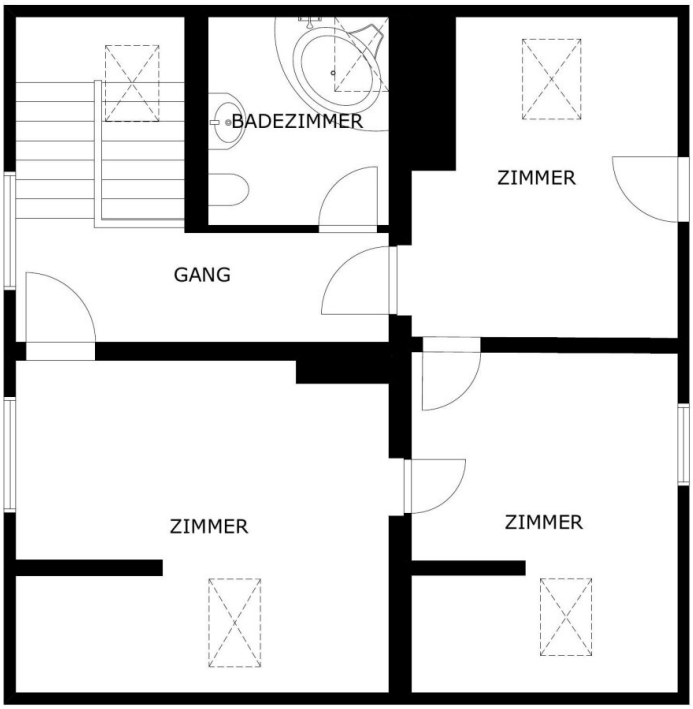
VIRES

VIRES

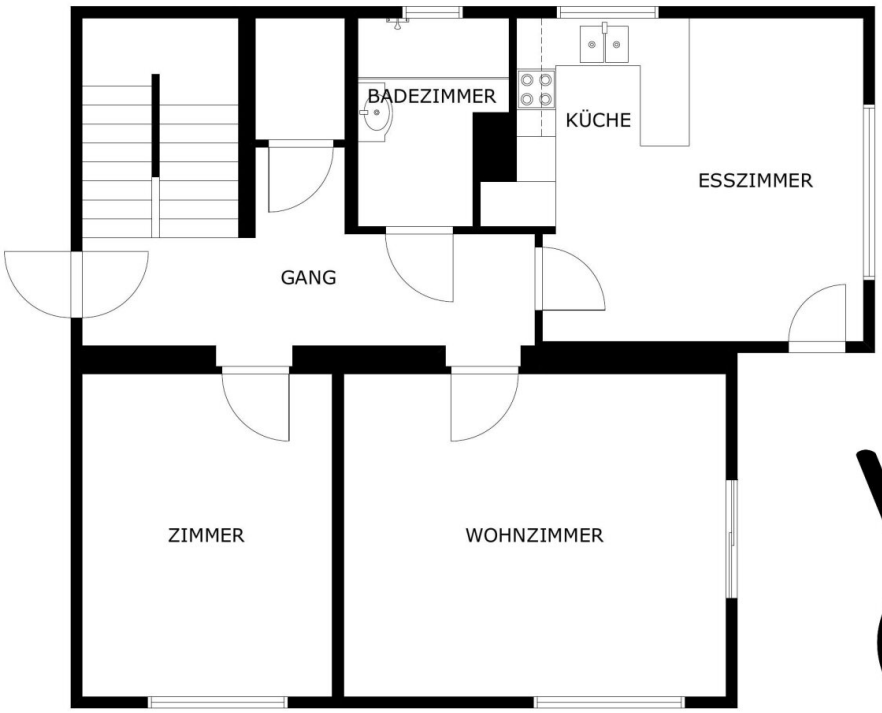
VIRES

VIRES

# Dachgeschoss



# Erdgeschoss




VIRES

# Objektbeschreibung

**Über das schmiedeeiserne Geländer der Terrasse rankt eine alte Glyzinie, im Wohnzimmer steht ein Kaminofen, und rund um das Haus wächst ein Garten mit alten Bäumen.** Dieses Einfamilienhaus auf 567 m² Eigengrund in der Maschanzka-Gartensiedlung sucht neue Bewohner – und wird teilmöbliert verkauft, samt Mähroboter.

Rund 152 m² Wohnfläche verteilen sich auf Erd- und Dachgeschoss: unten Wohnzimmer, Küche mit Essplatz, ein Schlafzimmer, ein Duschbad und ein separates WC, oben drei Zimmer und ein Bad mit Eckbadewanne, darüber ein Dachboden. Dazu kommt ein Untergeschoss mit Hobbyraum, Waschküche und eigenem Ausgang in den Garten. Zum Landschaftsschutzgebiet Donaustadt sind es rund 100 m, zum Unteren Mühlwasser rund acht Gehminuten.

**Drei Ebenen, drei Charaktere**

Im Wohnzimmer liegen Holzdielen, die weiße Landhausküche mit Einbaugeräten teilt sich den Raum mit dem Essplatz. Unter dem Dach haben zwei der drei Zimmer ein Klimagerät, das Badezimmer eine Eckbadewanne unter dem Dachfenster. Über eine ausziehbare Leiter geht es weiter auf den geräumigen, gedämmten Dachboden mit Laminatboden. Im Untergeschoss bietet der Hobbyraum mit sichtbaren Ziegelflächen und flach gewölbten Deckenfeldern Platz für Werkstatt, Training oder ein Fest. Im hinteren Teil des Untergeschosses lässt sich auf rund 40 m² eine Fußbodenheizung zuschalten.

**Terrasse, Dachterrasse und Garten**

Die Terrasse liegt erhöht über dem Garten und ist vom Wohnzimmer und vom Essplatz aus zugänglich. Aus einem Zimmer im Dachgeschoss geht es auf die Dachterrasse, auch dort rankt die Glyzinie am Geländer. Im Garten warten Rasen mit altem Baum, Hochbeete, ein Weg unter der Pergola, ein Gartenhaus und eine Stellfläche auf Rasengittersteinen für zwei Autos. Das Einfahrtstor öffnet automatisch, und eine Bewässerungsanlage versorgt den Garten aus dem eigenen Brunnen.

**Das Wichtigste auf einen Blick**

- Einfamilienhaus auf 567 m² Eigengrund, davon 429 m² Garten
- Rund 152 m² Wohnfläche, 5 Zimmer, 2 Bäder, separates WC, dazu Untergeschoss und Dachboden
- Terrasse mit alter Glyzinie und Dachterrasse

- Kaminofen, Landhausküche mit Einbaugeräten und Essplatz
- Klimageräte in zwei Zimmern im Dachgeschoss, Gas-Etagenheizung, zuschaltbare Fußbodenheizung im Untergeschoss
- Küche, Böden, Türen und Fenster 2015 erneuert, auch im Keller; Dachbodenfenster 2025
- Elektroleitungen, Heizkörper und Heizungsrohre 2015 komplett erneuert
- Automatisches Einfahrtstor, automatische Gartenbewässerung aus eigenem Brunnen
- Insektenschutzgitter im ganzen Haus, neue Schlösser an Eingangstür und Kellertür mit demselben Schlüssel
- Teilmöbliert, samt Mähroboter
- Virtueller 3D-Rundgang verfügbar

**Gut zu wissen**

Das Haus stammt aus den 1960er-Jahren und ist derzeit bewohnt. Die Wohnfläche ist dem Aufmaß des 3D-Rundgangs entnommen (Innenfläche einschließlich Innenwände). Das Untergeschoss hat Kellercharakter mit sichtbar geführten Leitungen. Untergeschoss und Dachboden sind in der Wohnfläche nicht enthalten. Für die täglichen Wege ist ein Auto praktisch.

**Für wen dieses Haus gemacht ist**

Für Familien, die Platz auf drei Ebenen suchen. Für Menschen, die zu Hause arbeiten und in der Pause in acht Gehminuten am Mühlwasser sind. Und für alle, die in Wien einen Garten suchen, in dem die Bäume schon groß sind.

Nach kurzer Vorqualifikation senden wir Ihnen gerne Grundrisse, den Link zum 3D-Rundgang

und den Grundbuchauszug. Besichtigungen vereinbaren wir bevorzugt bei Tageslicht, damit Sie Garten und Terrassen in Ruhe sehen.

**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://vires-immobilien.service.immo/registrieren/de

Sie haben eine Immobilie? Jetzt kostenlos und in 3 Minuten zu einer Immobilienbewertung gelangen

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.

Sie besitzen selbst eine Immobilie und überlegen diese zu verkaufen? Dann bewerten Sie diese bei uns kostenlos innerhalb von 3 Minuten. Adresse und Eckpunkte eingeben und direkt eine Preisindikation erhalten. Jetzt kostenlos und in 3 Minuten online bewerten!

Hinweis: Einzelne Fotos dieses Objekts wurden mit Unterstützung künstlicher Intelligenz bearbeitet beziehungsweise virtuell möbliert. Sie zeigen eine Gestaltungsmöglichkeit und nicht den tatsächlichen Zustand.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <1.250m
Apotheke <1.750m
Klinik <1.750m
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <1.750m
Höhere Schule <4.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.750m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**
Geldautomat <1.750m
Bank <1.750m
Post <1.750m
Polizei <2.250m

**Verkehr**
Bus <250m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <1.750m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap