ECKREIHENHAUS MIT TRAUMHAFTEN GARTEN IN RUHELAGE VON 1220 WIEN



Objektnummer: 2439/75

Eine Immobilie von Putz Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenendhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1978
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Wohnfläche:	108,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	57,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 173,50 kWh / m² * a
Kaufpreis:	495.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andreas Putz

Putz Real Estate GmbH
Ilse-Buck-Straße 28 / 2
1220 Wien

T +43 664 3500662

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur













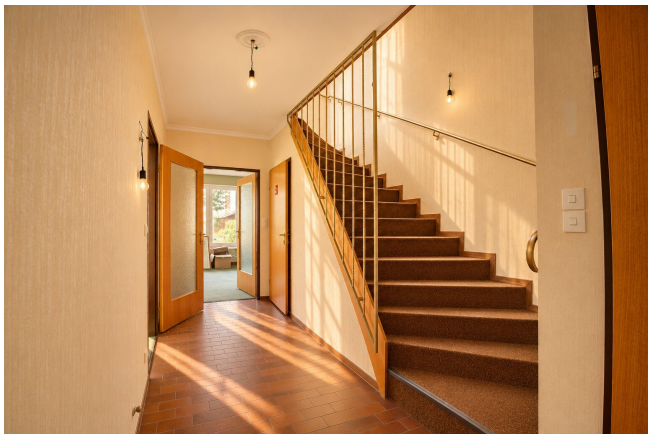












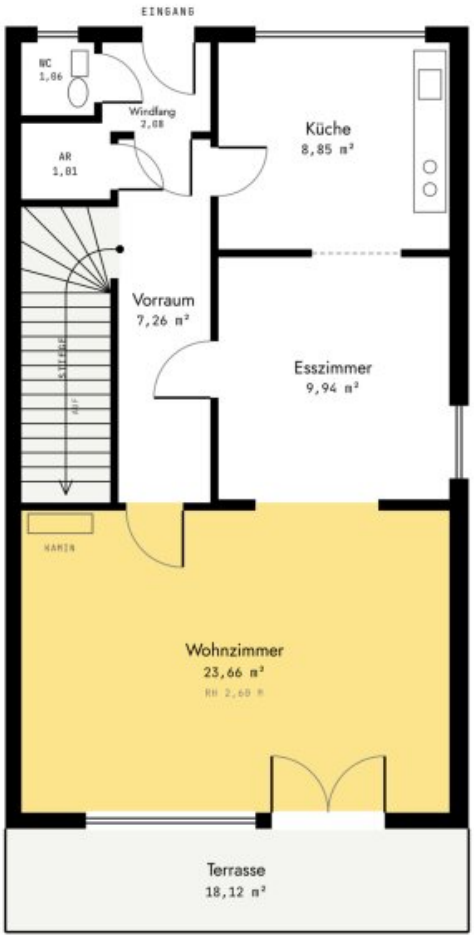












GRUNDRISS

Erdgeschoss.

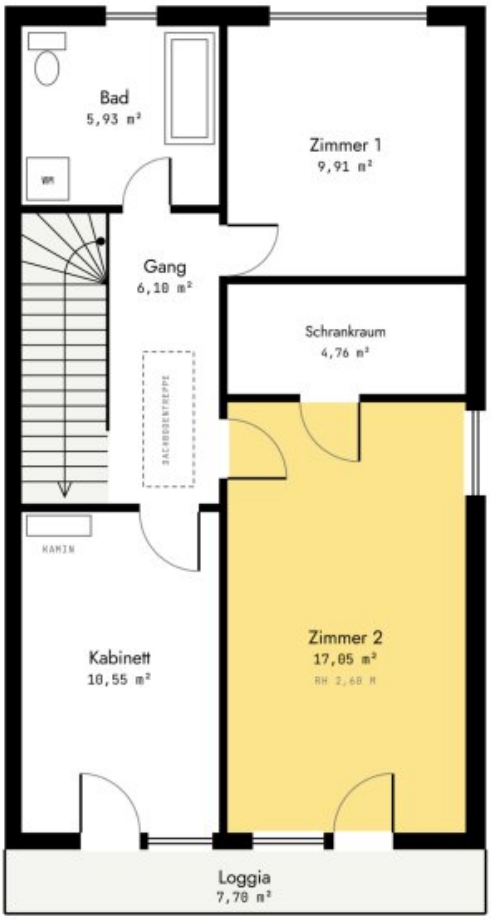
53,86 m²

Wohnfläche · zzgl. 18,12 m² Terrasse

Wohnzimmer · Esszimmer · Küche

Wohnzimmer	23,66 m²
Esszimmer	9,94 m²
Küche	8,85 m²
Vorraum	7,26 m²
Windfang	2,08 m²
WC	1,06 m²
Abstellraum	1,01 m²
Wohnfläche gesamt	**53,86 m²**
Terrasse	18,12 m²

Flächen in m². Plan nicht maßstabsgetreu, Änderungen vorbehalten. Möblierung nicht dargestellt.



GRUNDRISS

Obergeschoss.

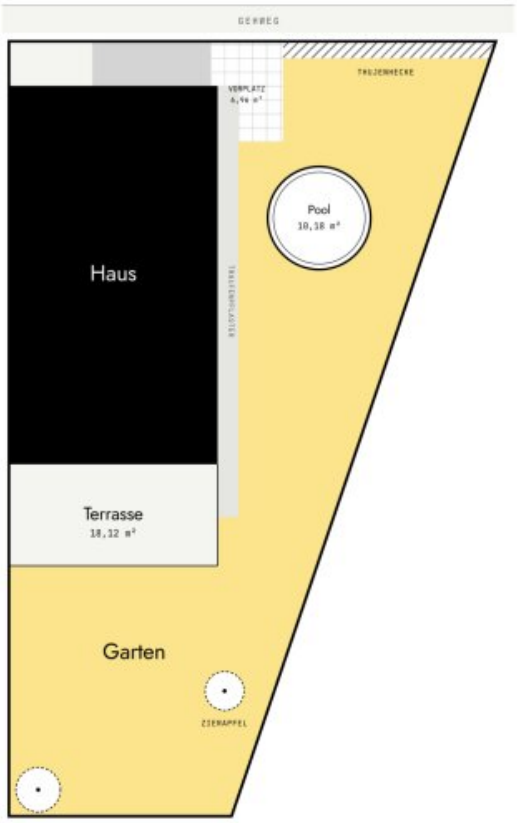
54,30 m²

Wohnfläche · zzgl. 7,70 m² Loggia

3 Zimmer · Schrankraum · Bad

Zimmer 2	17,05 m²
Kabinett	10,55 m²
Zimmer 1	9,91 m²
Gang	6,10 m²
Bad	5,93 m²
Schrankraum	4,76 m²
Wohnfläche gesamt	**54,30 m²**
Loggia	7,70 m²

Flächen in m². Plan nicht maßstabsgetreu, Änderungen vorbehalten. Möblierung nicht dargestellt.



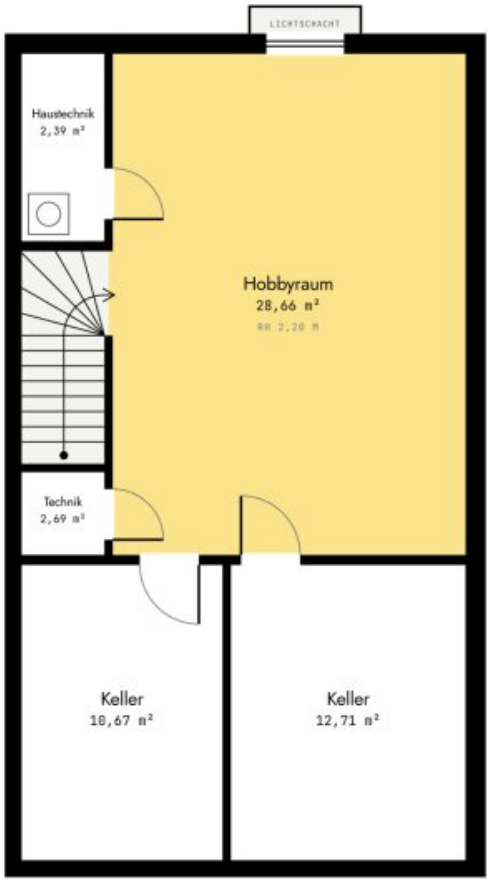
LAGEPLAN

Garten.

Eigengarten rund ums Haus, mit Pool, Terrasse und Thujenhecke zum Gehweg.

Garten	218 m²
Terrasse	18,12 m²
Pool	10,18 m²
Vorplatz	6,96 m²

Flächen in m². Plan nicht maßstabsgetreu, Änderungen vorbehalten.



GRUNDRISS

Kellergeschoss.

57,12 m²

Nutzfläche

Hobbyraum · 2 Keller · Technik

Hobbyraum	28,66 m²
Keller	12,71 m²
Keller	10,67 m²
Technik	2,69 m²
Haustechnik	2,39 m²
Nutzfläche gesamt	**57,12 m²**

Flächen in m². Plan nicht maßstabsgetreu, Änderungen vorbehalten. Möblierung nicht dargestellt.

Objektbeschreibung

Ruhige Lage, großzügiger Eigengarten und jede Menge Möglichkeiten – hier wartet Ihr zukünftiges Zuhause darauf, nach Ihren Vorstellungen gestaltet zu werden!

In einer gepflegten Reihenhausanlage in der Rugierstraße im 22. Wiener Gemeindebezirk befindet sich dieses charmante Eckreihenhaus aus dem Jahr 1978. Mit rund **108 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen**, großzügigen Kellerflächen und einem außergewöhnlich großen Eigengarten bietet die Immobilie viel Platz für Familien, Naturliebhaberund alle, die sich ihren persönlichen Wohntraum verwirklichen möchten.

Besonders hervorzuheben ist die attraktive Ecklage am ruhigen Rand der Wohnhausanlage. Diese sorgt für ein angenehmes Maß an Privatsphäre und bietet durch den zusätzlichen Zugang über den Franz-Pixner-Weg einen weiteren praktischen Vorteil.

Das Haus befindet sich in einem soliden Bestandszustand und bietet **attraktives Modernisierungspotenzial**. Die Innenräume können nach eigenen Vorstellungen neu gestaltet und an zeitgemäße Wohnbedürfnisse angepasst werden.

Hinweis: Die Bilder wurden mittels KI bearbeitet! Es wurden lediglich Kleinigkeiten wie gestrichene Wände, begrünen des Gartens oder entrümpeln der Räume bearbeitet. Die Räumlichkeiten/Grundriss samt Optik wurden nicht verändert. Die Originalfotos sind im Expose ersichtlich.

DIE IMMOBILIE IM ÜBERBLICK

Ca. 108 m² Wohnnutzfläche auf zwei Ebenen

Ca. 218,90 m² Eigengarten

Ca. 18,12 m² Terrasse

Ca. 7,70 m² Loggia im Obergeschoß

Ca. 56–58 m² Keller- und Nebenflächen

Baujahr 1978

Attraktive und ruhige Ecklage

Großzügiger Wohnbereich mit offenem Kamin

Drei Zimmer bzw. Kabinett im Obergeschoß

Küche mit separatem Essbereich

Badezimmer sowie separates WC

Fernwärmeheizung

Warmwasseraufbereitung mittels Luft-Wärmepumpenboiler

Überwiegend elektrisch bedienbare Jalousien

Rauchmelder in sämtlichen Zimmern

SAT-Anschlüsse in allen Zimmern

Eigener Grundwasserbrunnen zur Gartenbewässerung

Gardena-Bewässerungssystem

Ein PKW-Stellplatz im Kaufpreis enthalten

Gute öffentliche Verkehrsanbindung

Vielseitiges Modernisierungs- und Gestaltungspotenzial

WOHNEN MIT VIEL PLATZ UND INDIVIDUELLEN MÖGLICHKEITEN

Die rund 108 m² Wohnfläche verteilen sich auf zwei Ebenen und bieten eine praktische Raumaufteilung mit zahlreichen Gestaltungsmöglichkeiten.

Erdgeschoß – der Mittelpunkt des Familienlebens

Im Erdgeschoß befinden sich der Eingangsbereich mit Windfang und Vorraum, ein separates WC, ein Abstellraum sowie die Küche mit anschließendem Essbereich.

Das großzügige Wohnzimmer bildet das Herzstück des Hauses. Ein offener Kamin sorgt für eine besondere Wohnatmosphäre und verleiht dem Raum zusätzlichen Charakter.

Von hier gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den weitläufigen Garten – ideal für gemütliche Sommerabende, gemeinsame Grillfeste oder entspannte Stunden im Freien.

Obergeschoß – Platz für die ganze Familie

Im Obergeschoß stehen drei weitere Zimmer beziehungsweise ein Kabinett zur Verfügung, die sich beispielsweise als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice nutzen lassen.

Ergänzt wird diese Ebene durch ein Badezimmer, einen im aktuellen Plan ausgewiesenen Schrankraum sowie eine rund 7,70 m² große Loggia.

Kellergeschoß – mehr als nur Stauraum

Der großzügige Keller bietet mit rund 56–58 m² zusätzliche Nutzfläche.

Besonders hervorzuheben ist der rund 29 m² große Hobbyraum, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Weitere Kellerräume sowie der Technikbereich bieten reichlich Platz für Lagerung, Werkstatt oder persönliche Hobbys.

DAS HIGHLIGHT – EIN EIGENGARTEN DER RUHE BIETET!

Ein echtes Highlight dieser Immobilie ist zweifellos der außergewöhnlich großzügige Eigengarten.

Der Garten bietet viel Platz für individuelle Ideen und die unterschiedlichsten Freizeitaktivitäten.

Ob gemütliche Grillabende mit Freunden, spielende Kinder, ein eigener Gemüse- und Kräutergarten oder einfach entspannte Stunden im Grünen – hier lassen sich zahlreiche Wünsche verwirklichen.

Durch die Ecklage erstreckt sich der Garten entlang zweier Hausseiten und bietet damit ein besonders angenehmes Raumgefühl.

Die direkt an den Wohnbereich anschließende Terrasse mit rund 18 m² schafft einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenbereich.

Zusätzlichen Komfort bieten der vorhandene Grundwasserbrunnen sowie das Gardena-Bewässerungssystem, die die Gartenpflege erleichtern. Ein weiterer Zugang über den Franz-Pixner-Weg rundet das attraktive Gesamtangebot ab.

LAGE & INFRASTRUKTUR – RUHIG WOHNEN UND BESTENS ANGEBUNDEN!

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Reihenhausanlage zwischen Rugierstraße und Polgarstraße.

Die Lage verbindet die Vorzüge einer angenehmen Wohnumgebung mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und einer guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Einkaufsmöglichkeiten & Nahversorgung

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung.

Supermärkte wie BILLA und SPAR, Apotheken, Arztpraxen sowie zahlreiche weitere Geschäfte sind bequem erreichbar.

Das Einkaufszentrum Siebenbürgerstraße befindet sich nur rund 500–600 Meter entfernt.

Das beliebte **Westfield Donau Zentrum**, eines der größten Einkaufszentren Wiens, liegt ebenfalls in der näheren Umgebung und bietet eine umfangreiche Auswahl an Geschäften, Restaurants, Cafés und Freizeitmöglichkeiten.

Auch der Gewerbepark Stadlau mit zahlreichen Fachmärkten und Einkaufsmöglichkeiten ist in wenigen Autominuten erreichbar.

Kindergärten & Schulen

Besonders für Familien bietet die Lage eine ausgezeichnete Infrastruktur.

Ein städtischer Kindergarten befindet sich in der Rugierstraße und ist nur rund 400 Meter entfernt.

Auch die Volksschule in der Georg-Bilgeri-Straße sowie das Polgargymnasium und die Handelsakademie in der Polgarstraße befinden sich in gut erreichbarer Entfernung.

Weitere Schulen und Bildungseinrichtungen im 22. Bezirk ergänzen das umfangreiche Angebot.

Öffentliche Verkehrsmittel & Verkehrsanbindung

Auch hinsichtlich der öffentlichen Verkehrsanbindung überzeugt die Immobilie.

Der **Bahnhof Wien Erzherzog-Karl-Straße befindet sich in rund 600 Metern Entfernung** und bietet mit der S-Bahn-Linie S80 sowie Regionalzügen eine praktische Anbindung an das Wiener Schienennetz.

Darüber hinaus verkehren in der Umgebung unter anderem:

Straßenbahnlinie 25 mit Anbindung an die U1 Kagran und U2 Hardeggasse

Buslinie 26A

Buslinie 94A

Auch mit dem Auto ist die Lage attraktiv. Über die Erzherzog-Karl-Straße erreichen Sie die A23 Südosttangente und damit das überregionale Straßennetz in wenigen Autominuten.

Freizeit & Naherholung

Die Donaustadt zählt zu den beliebtesten Wiener Bezirken für Menschen, die urbanes Leben mit Erholung im Grünen verbinden möchten.

Die nahe gelegene **Alte Donau** lädt zu Spaziergängen, Radtouren, Badeausflügen und zahlreichen Wassersportaktivitäten ein.

Auch der Donaupark, die Donauinsel und die Neue Donau bieten vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

Zahlreiche Radwege, Sportanlagen, Grünflächen und Gastronomiebetriebe sorgen für eine hohe Lebensqualität.

MODERNISIEREN UND DEN EIGENEN WOHNTRAUM VERWIRKLICHEN!

Das Haus bietet eine solide Grundlage für Käufer, die ihre eigenen Wohnideen umsetzen möchten.

Die vorhandenen Innenräume und Teile der Ausstattung entsprechen dem Bestandscharakter der Immobilie und bieten die Möglichkeit, durch eine entsprechende Modernisierung ein zeitgemäßes Zuhause ganz nach den eigenen Vorstellungen zu schaffen.

Das Haus wird geräumt übergeben.

Auch die Dachfläche bietet grundsätzlich Potenzial für eine zukünftige Photovoltaikanlage, wobei die technische und rechtliche Umsetzbarkeit gesondert zu prüfen ist.

FAZIT – VIEL GARTEN, VIEL POTENZIAL UND EINE ATTRAKTIVE LAGE!

Dieses Eckreihenhaus bietet eine interessante Kombination aus großzügigem Eigengarten, familienfreundlicher Raumaufteilung und ruhiger Wohnlage mit guter Infrastruktur.

Besonders für Familien und Käufer, die ein Haus nach ihren eigenen Vorstellungen modernisieren möchten, eröffnet diese Immobilie zahlreiche Möglichkeiten.

Ein Haus mit Charakter, ein Garten mit Freiraum und genügend Platz für Ihre Zukunft!

Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch

heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

PUTZ Real Estate – Wir PUTZEN Ihre Immobilie vom Markt!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap