Zwei Wohnebenen – unzählige Möglichkeiten!
Familienhaus mit Garten und Garage in 1210 Wien



Objektnummer: 1684/498

Eine Immobilie von RK Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1953
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	173,00 m²
Zimmer:	7
Heizwärmebedarf:	F 237,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,36
Kaufpreis:	675.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.901,73 €
Betriebskosten:	42,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dr. Alexander Predein

RKM Immobilien
Charasgasse 6
1030 Wien

T +43 660 740 60 24

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur








RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER


RKM IMMOBILIEN


RKM IMMOBILIEN

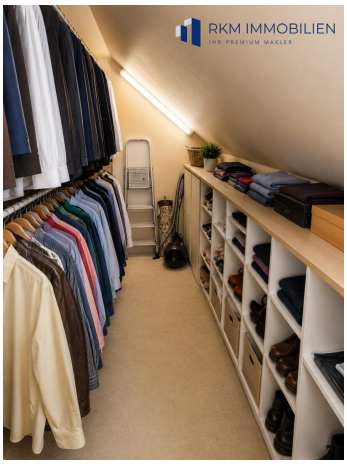







RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER


RKM IMMOBILIEN

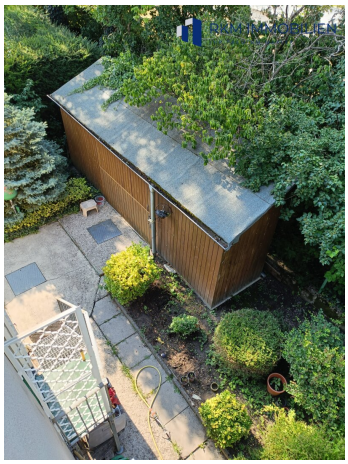

RKM IMMOBILIEN


RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER


RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER


RKM IMMOBILIEN





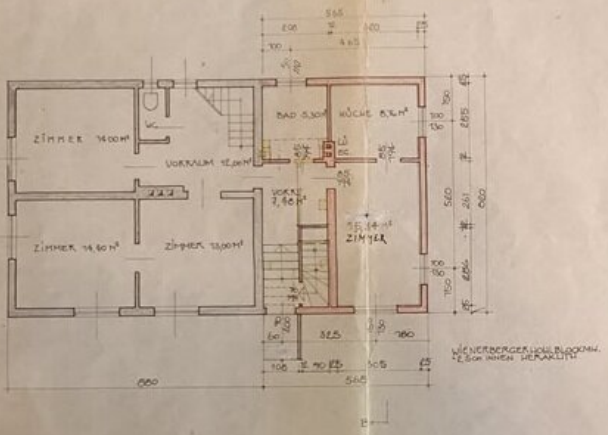



RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER

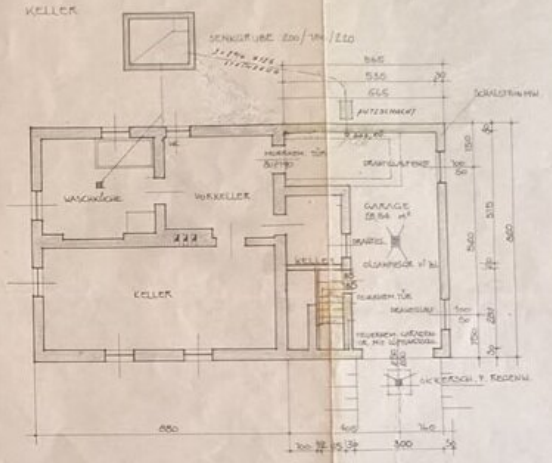

RKM IMMOBILIEN

RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER

ERDGESCHOSS



KELLER



GRUNDEIGENTÜMER u. BAUWERBER

BAUFÜHRER: PLANVERFASSER:
JOH. SCHMIDT
Architekt u. Staatl. Befugter
Wien 21., Schlachthausgasse
Telefon 32 51 16


SCHNITT A-B
RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER
ZIEGELEINDECKUNG
EBENERDE FT. DECKE
EBENERDE FT. DECKE
±0.00
ZWEIFACHE BITUMENBAHN

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

In einer gewachsenen Wohngegend von Großjedlersdorf im 21. Wiener Gemeindebezirk erwartet Sie dieses großzügige Einfamilienhaus mit rund **173 m² Wohnfläche auf einem 514 m² großen Grundstück**.

Die Immobilie überzeugt durch ihre vielseitige Raumaufteilung, sieben Zimmer, zwei vollständig ausgestattete Wohnebenen sowie einen großzügigen Kellerbereich mit integrierter Garage.

Das Haus eignet sich besonders für größere Familien, Mehrgenerationenwohnen oder für Menschen, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten.

Ursprünglich im Jahr 1953 errichtet und 1963 erweitert, wurde das Gebäude im Laufe der Jahre regelmäßig instand gehalten und modernisiert. Die solide Bausubstanz, die großzügigen Platzverhältnisse und der eingewachsene Garten bieten eine attraktive Grundlage für ein komfortables Zuhause mit individuellen Gestaltungsmöglichkeiten.

Die wichtigsten Eckdaten

- **Wohnfläche:** ca. 173 m²
- **Grundstücksfläche:** ca. 514 m²
- **Zimmer:** 7
- **Baujahr:** 1953, Erweiterung 1963
- **Geschosse:** Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss und Keller
- **Küchen:** 2
- **Badezimmer:** 2
- **Heizung:** Gas-Zentralheizung mit Brennwertkessel
- **Garage:** im Kellergeschoss integriert
- **Zusätzlicher Stellplatz:** vorhanden

- **Garten:** gepflegt, mit Terrassenflächen und Gartenhütte
- **Energieausweis:** Juli 2026
- **Verfügbarkeit:** nach Vereinbarung

Raumaufteilung – Flexibilität auf zwei Wohnebenen

Ein besonderer Vorteil dieser Immobilie ist die Aufteilung auf zwei Wohnebenen, die jeweils über eine eigene Küche und ein Badezimmer verfügen.

Erdgeschoss

Das Erdgeschoss bietet eine großzügige Raumstruktur mit Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Badezimmer und Vorraum mit Treppenaufgang.

Die verschiedenen Wohnräume ermöglichen sowohl gemeinsames Familienleben als auch individuelle Rückzugsmöglichkeiten. Das zusätzliche Arbeitszimmer eignet sich hervorragend als Homeoffice, Gästezimmer oder Hobbyraum.

Ausgebautes Dachgeschoss

Auch das Obergeschoss verfügt über eine eigene Küche und ein Badezimmer mit WC.

Hier befinden sich unter anderem ein großzügiger Wohnbereich, ein Schlafzimmer, ein weiteres Schlaf- bzw. Arbeitszimmer sowie ein praktischer Schrankraum.

Die Dachschrägen und teilweise sichtbaren Holzbalken verleihen den Räumen einen gemütlichen, individuellen Charakter.

Dank der vorhandenen Ausstattung beider Ebenen ergeben sich interessante Nutzungsmöglichkeiten für größere Familien, erwachsene Kinder oder mehrere Generationen unter einem Dach.

Keller und Garage

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet zahlreiche zusätzliche Nutzflächen.

Neben der großzügigen, direkt befahrbaren Garage befinden sich hier eine Waschküche, der Heizraum sowie mehrere Keller- und Lagerräume, darunter eine ehemalige Werkstatt.

Diese Bereiche bieten viel Platz für Fahrräder, Gartengeräte, Hobbyaktivitäten und zusätzlichen Stauraum.

Garten – eine grüne Oase mit Privatsphäre

Das rund 514 m² große Grundstück ist gepflegt angelegt und bietet eine angenehme Kombination aus Rasenflächen, Sträuchern, Hecken und gewachsenem Baumbestand.

Der Garten erstreckt sich über mehrere Seiten des Hauses und schafft verschiedene Bereiche zum Entspannen, Spielen oder für gemütliche Stunden im Freien.

Die befestigten Terrassenflächen eignen sich ideal für einen Essplatz im Grünen, während die vorhandene Gartenhütte praktischen Stauraum bietet.

Der eingewachsene Pflanzenbestand sorgt für ein angenehmes Maß an Privatsphäre.

Ein weiterer Vorteil sind die vorhandenen Zufahrtsmöglichkeiten sowie die Garage und ein zusätzlicher Fahrzeugstellplatz.

Ausstattung und Modernisierungen

Im Laufe der vergangenen Jahrzehnte wurden verschiedene Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt.

Dazu zählen unter anderem:

- Erneuerung der Dacheindeckung
- Überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Wärmedämmungsmaßnahmen im Zubau und im Dachbereich
- Gas-Brennwertkessel
- Ausbau des Dachgeschosses
- Klimagerät
- Eigener Hausbrunnen
- Vier Warmwasserboiler für die dezentrale Warmwasserbereitung

Die Wohnräume verfügen je nach Bereich über Parkett, Laminat, Fliesen, Terrazzoböden oder Teppichböden.

Das Haus befindet sich in einem gepflegten, laufend instand gehaltenen Zustand. Gleichzeitig

bietet es zukünftigen Eigentümern die Möglichkeit, einzelne Bereiche nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und zeitgemäß zu gestalten.

Lage und Infrastruktur

Die Immobilie befindet sich in **Großjedlersdorf im 21. Wiener Gemeindebezirk Floridsdorf**, unweit der Brünner Straße, zwischen dem Floridsdorfer Zentrum und Stammersdorf.

Die Umgebung verbindet eine gewachsene Wohnstruktur mit guter Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Öffentliche Verkehrsanbindung

Die Straßenbahnlinien 30 und 31 sowie die Autobuslinien 31A und 32A ermöglichen eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Die U6-Station Floridsdorf, die U1-Station Leopoldau sowie mehrere S-Bahn-Stationen sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Nahversorgung und Bildung

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Billa, Hofer, Lidl, Penny sowie Drogeriemärkte, Bäckereien und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs, befinden sich in der Umgebung.

Auch Kindergärten, Volksschulen und weiterführende Schulen sind zu Fuß oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten

Dieses Haus bietet weit mehr als klassische Wohnflächen.

Durch die zwei ausgestatteten Wohnebenen eignet sich die Immobilie insbesondere für:

- Größere Familien mit erhöhtem Platzbedarf
- Mehrgenerationenwohnen
- Wohnen und Arbeiten unter einem Dach
- Familien mit erwachsenen Kindern
- Käufer, die großzügige Nebenräume, eine Garage und einen eigenen Garten schätzen

Die vorhandene Raumaufteilung bietet zahlreiche Möglichkeiten, das Haus an individuelle Lebenssituationen anzupassen.

Fazit

173 m² Wohnfläche, sieben Zimmer, zwei Küchen, zwei Badezimmer, ein vollständig unterkellertes Gebäude, eine integrierte Garage und ein gepflegter Garten auf 514 m² Grundstücksfläche – dieses Haus bietet viel Platz und bemerkenswerte Flexibilität.

Ob als großzügiges Familienhaus, Mehrgenerationendomizil oder als Kombination aus Wohnen und Homeoffice: Hier eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten, persönliche Wohnideen zu verwirklichen.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung vom Potenzial dieser Immobilie!

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und vereinbaren gerne einen individuellen Besichtigungstermin.

Hinweis: Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben wurden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben übernehmen wir keine Gewähr. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

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

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

Sonstige
Bank <500m

Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap