Stilvolles Traumhaus auf Eigengrund nahe Alter Donau

Objektnummer: 960/71462

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1994
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	117,55 m²
Nutzfläche:	177,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	61,75 m²
Heizwärmebedarf:	C 74,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,08
Kaufpreis:	750.000,00 €

Provisionsangabe:

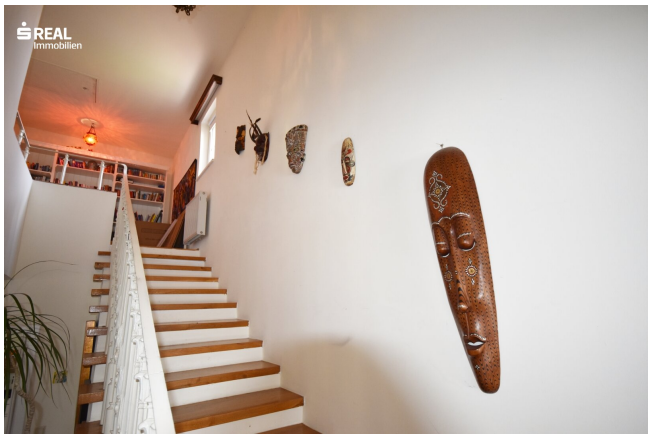
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Thomas Aschauer

Region Wien & NÖ Ost

REAL
Immobilien
THIS HOME
RUNS ON
LOVE
LAUGHTER
AND

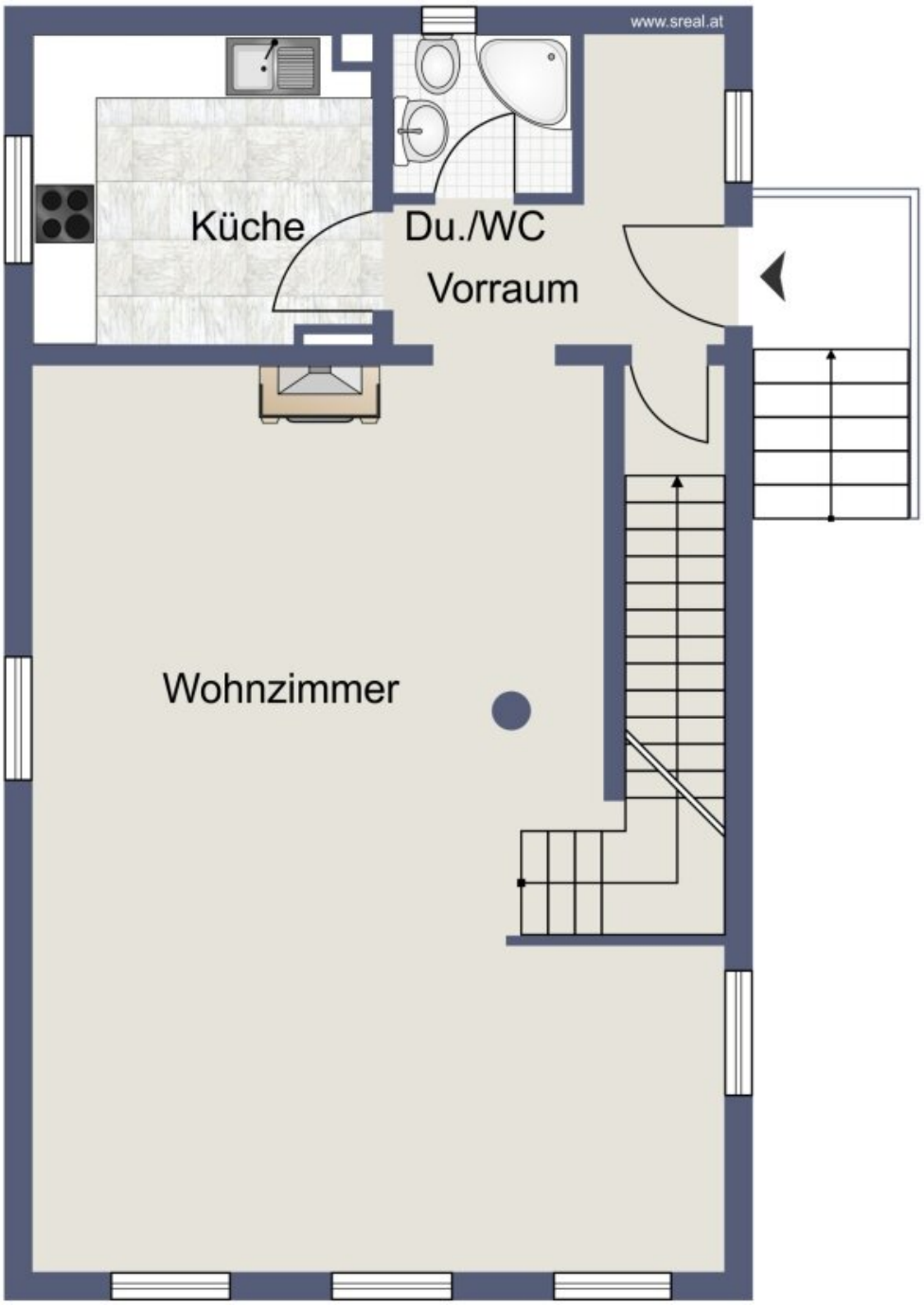

REAL
Immobilien

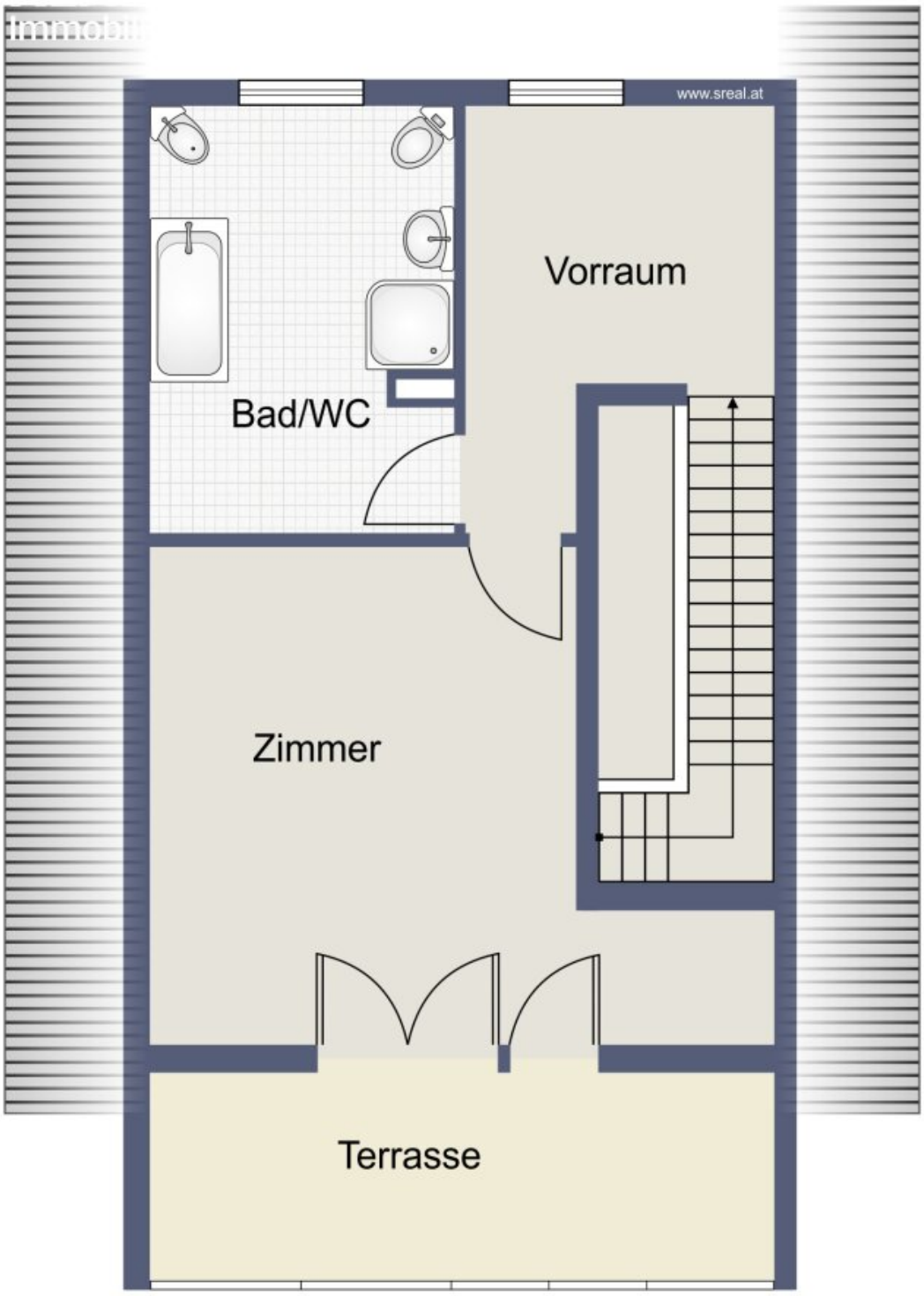
REAL
Immobilien

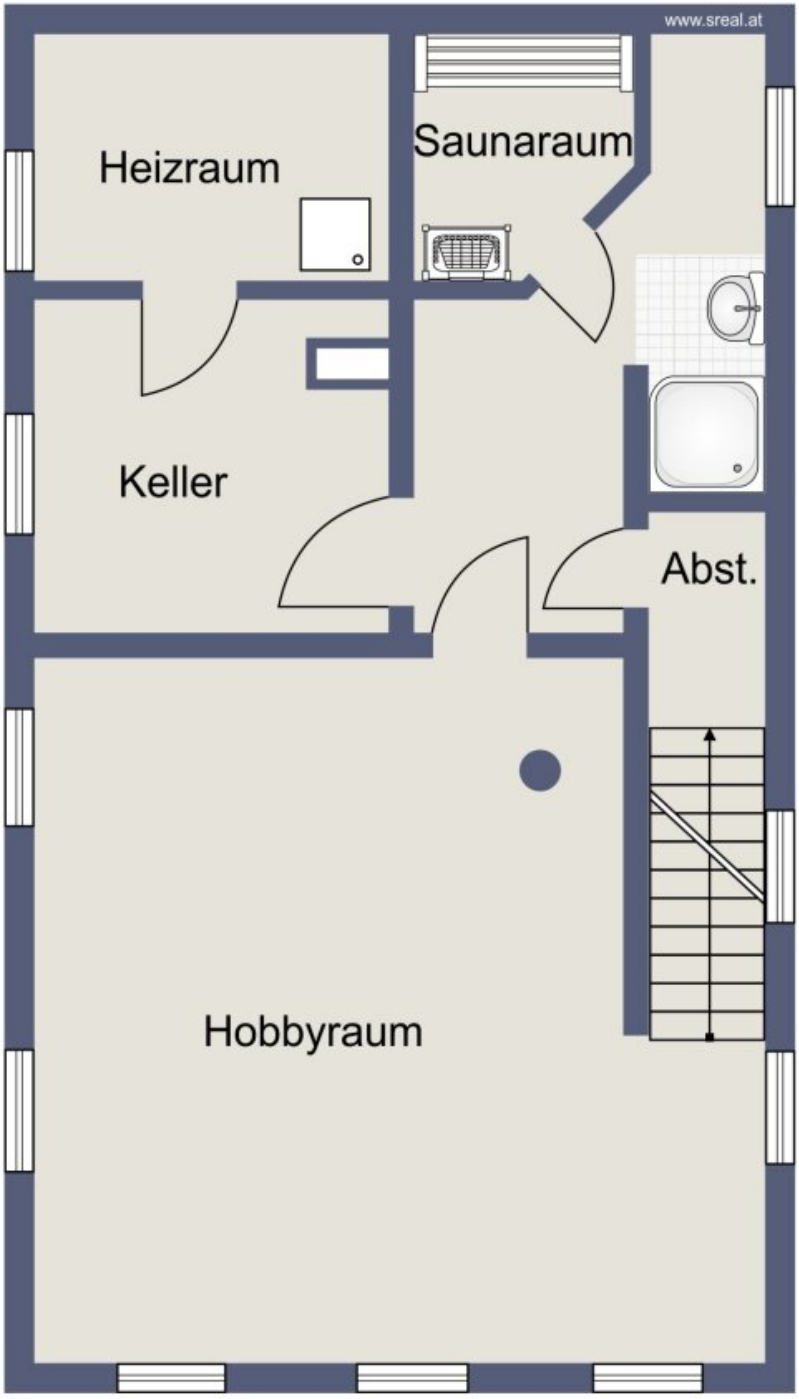
KLAFS
LIEFERSCHEIN - RECHNUNG
PACKING LIST - INVOICE

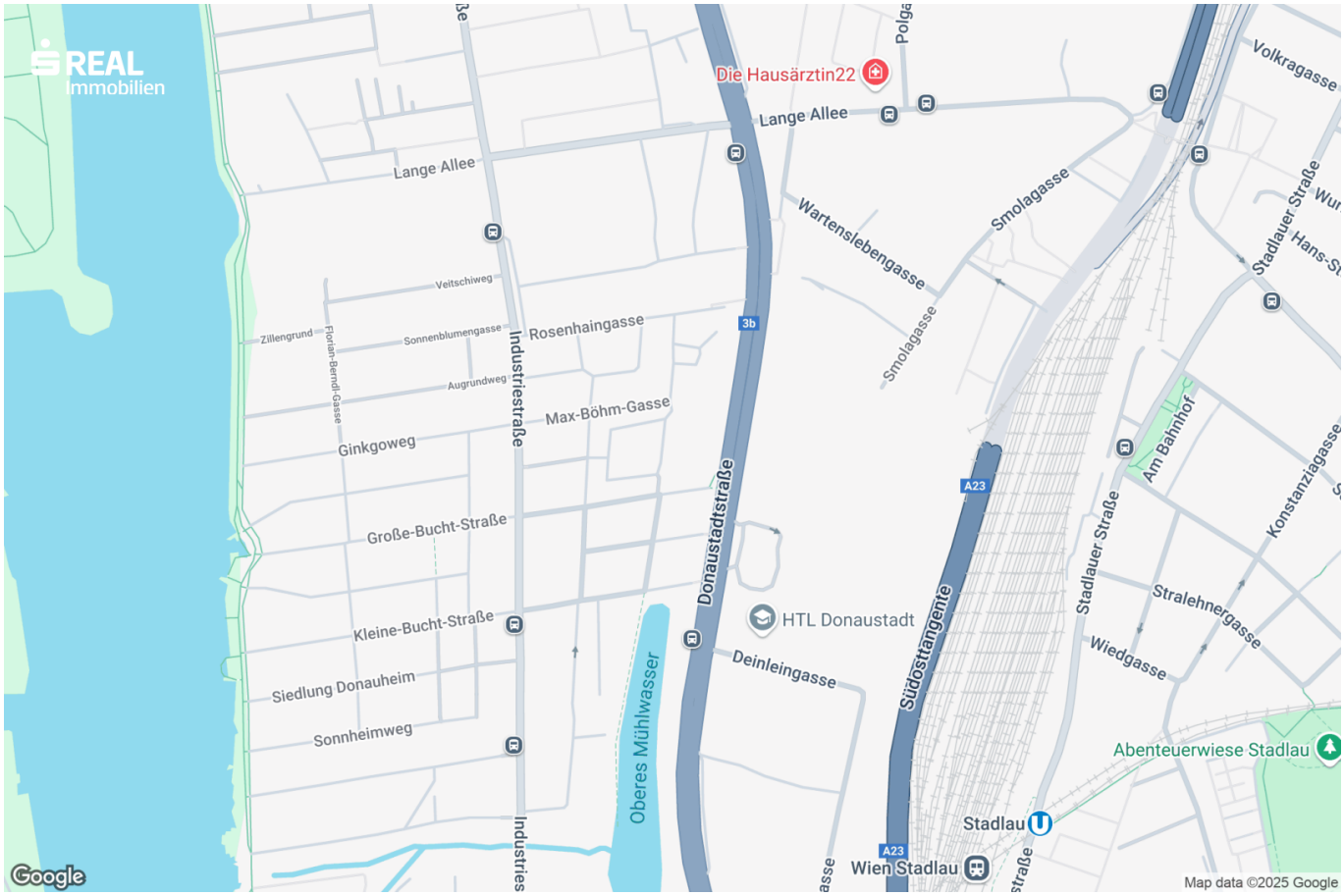
Vaillant

REAL
Immobilien


www.sreal.at
Küche
Du./WC
Vorraum
Wohnzimmer


www.sreal.at
Vorraum
Bad/WC
Zimmer
Terrasse


www.sreal.at
Heizraum
Saunaraum
Keller
Abst.
Hobbyraum


REAL Immobilien
Die Hausärztin22
Lange Allee
Lange Allee
Wartenslebengasse
Smolagasse
Smolagasse
Volkragasse
Stadlauer Straße
Veitschiweg
Zillengrund
Florian-Berndl-Gasse
Sonnenblumengasse
Augrundweg
Rosenhaingasse
Industriestraße
Max-Böhm-Gasse
Ginkgoweg
Große-Bucht-Straße
Kleine-Bucht-Straße
Siedlung Donauheim
Sonnheimweg
3b
Donaustadtstraße
HTL Donaustadt
Deinleingasse
Oberes Mühlwasser
A23
Südosttangente
A23
Stadlauer Straße
Am Bahnhof
Konstanziagasse
Stralehnergasse
Wiedgasse
Abenteuerwiese Stadlau
Stadlau
Wien Stadlau
Google
Map data ©2025 Google

Objektbeschreibung

Sie suchen nach einem **charmanten Wohnparadies** in einer der **gefragtesten Gegenden** nahe dem Freizeitparadies Alte Donau? Dann sollten Sie sich diese **einzigartige Gelegenheit** nicht entgehen lassen.

Es erwartet Sie eine wirklich tolle Immobilie auf **ca.394 m² Eigengrund** nur **wenige Gehminuten** von der Alten Donau entfernt. Auch für die nächsten Generationen ist diese Liegenschaft als wertbeständige Anlage des Grundstücks mit der **Widmung GS 80 m²** verbaubarer Fläche ein sinnvolles Investment.

Das gegenständliche Haus **Einreichplan ca.1994** wurde von dem jetzigen Eigentümer liebevoll eingerichtet und gepflegt. Aufgrund der großzügigen Raumaufteilung bietet sich bei Bedarf die Nutzung als Wohn und Arbeitskonzept ebenfalls an.

Auf folgender Raumaufteilung können Sie sich nach eigenen Wünschen voll entfalten:

EG:

- Vorraum mit separatem WC und Dusche
- funktionelle ca.8 m² große Einbauküche, zeitlose Bodenfliesen, Einbaugeräte und Fenster
- großzügiger ca.44 m² großer, heller Wohn/Essbereich mit stilvollem Parkettboden - ein Highlight ist der beeindruckende Kachelofen, der dem Raum einen besonderen Wohlfühlfaktor beschert

OG:

- Vorraum mit genügendem Stauraum und Aufgang auf den Dachboden (zusätzlicher Stauraum)
- Master Badezimmer ca.13 m² mit toller Optik im italienischen Stil, Badewanne und WC
- Schlafzimmer ca. 22 m² groß mit großflächigen Fenster und Zugang auf die verglaste helle Terrasse ca.11m² mit tollem Ausblick

Das Haus ist zusätzlich voll unterkellert.

Derzeit sind im Keller eine Sauna mit Dusche, ein kleines Schlafzimmer, der Heizraum mit Vaillant Gasgerät sowie ein toller, großer Hobbyraum ca.33 m² in Nutzung.

Im schönen Gartenbereich gibt es eine gemütliche Laube und einen praktischen Geräteschuppen als Nebengebäude.

Bitte nutzen Sie die Möglichkeit für einen ersten Eindruck mittels unseren 3D

Rundgangs.

Hier geht´s zum 360°
Rundgang: https://app.immoviewer.com/portal/tour/3111951?accessKey=67c3
Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at

Sollten Sie an diesem attraktiven Objekt Interesse haben, bitte ich um Kontaktaufnahme über das Kontaktformular, um Ihnen die relevanten Unterlagen und die genaue Adresse automatisiert zukommen zu lassen. Sie können nach Durchsicht der Unterlagen bequem einen Besichtigungswunsch deponieren.

Die **Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung** ist gebunden an RA Dr. Pacher und Partner in 1030 Wien. Die Kosten hierfür betragen 1 % des Kaufpreises + 20 % USt + Barauslagen.

Gerne unterstützen wir Sie bei der Finanzierung:

Sollten Sie ein unverbindliches Beratungsgespräch mit unseren Finanzierungsexperten des Wohn² der Erste Bank wünschen, finden Sie bei den übermittelten Unterlagen ein entsprechendes Datenblatt, welches Sie mir gerne ausgefüllt übermitteln können. Unsere Finanzierungsexperten melden sich dann umgehend bei Ihnen!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <500m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap