

**"Paradies mit Potenzial nahe Seestadt!"**



01. Einfamilienhaus 1220 Wien

**Objektnummer: 1626\_27269**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1979
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	140,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	84,56 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 165,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,76
<b>Kaufpreis:</b>	567.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



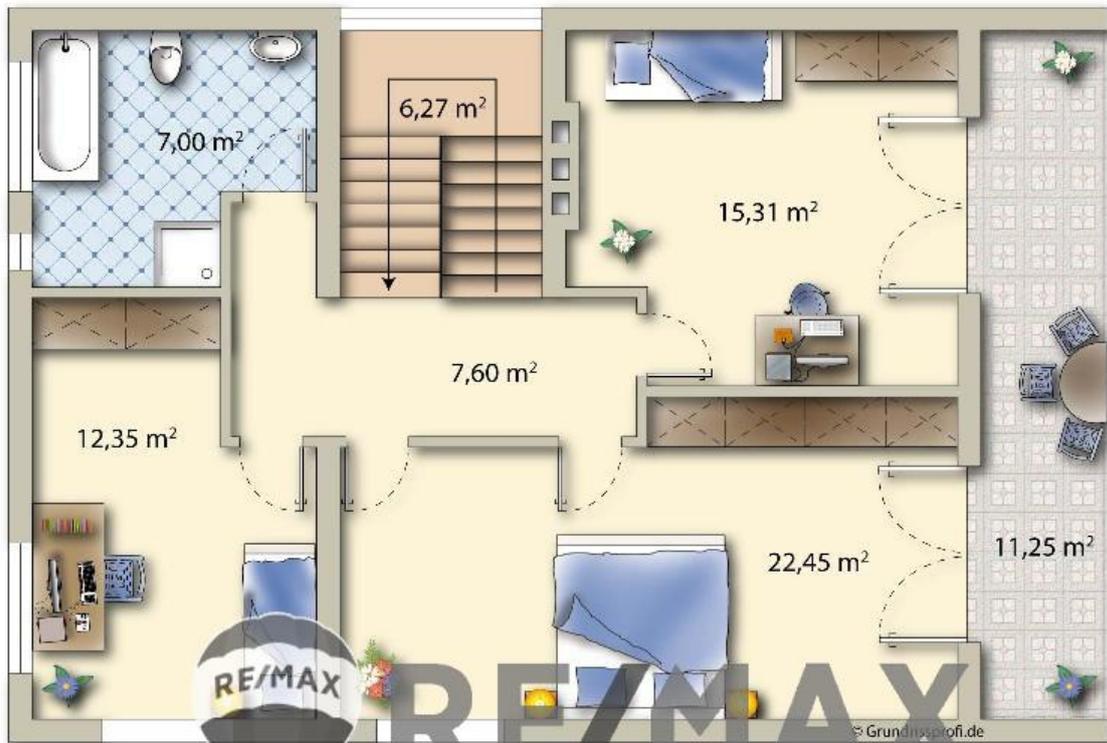
**Wilhelm Fetscher**

RE/MAX Elite  
Operngasse 26  
1040 Wien









**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien



**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien

## Objektbeschreibung

**"Entdecken Sie Ihr neues Zuhause: Paradies mit Potenzial nahe Seestadt!"**

**OPEN HOUSE-Besichtigung mit Einzelterminen,  
am 24.06 ab 16 Uhr und am 26.06. ab 09 Uhr! Um Anmeldung wird gebeten!**

**Der Verkauf wird über das neue \*) digitale Angebotsverfahren / DAVE abgewickelt.**

DAVE - Digitales Angebotsverfahren! Die fairste Form der Preisfindung bei Immobilien!

Mehr Informationen finden Sie unter: [DAVE – Das digitale Angebotsverfahren für Immobilien!](#)

Sie betreten Ihr Haus, das ursprünglich als Zweifamilienhaus konzipiert war.

Dieses Anwesen bietet Ihnen: unglaublich viel Raum und eine durchdachte Struktur, die sich an Ihre individuellen Bedürfnisse anpasst.

Das Herzstück bildet ein rund 40 m<sup>2</sup> großes Wohnzimmer – ein Ort, an dem Gemütlichkeit und Geselligkeit zu Hause sind. Die kluge Raumaufteilung, ergänzt durch ein teilweise ausgebauten Dachgeschoss, eröffnet Ihnen unzählige Möglichkeiten. Ob als ideales Familienheim, inspirierendes Homeoffice, komfortabler Gästebereich oder für ein harmonisches Mehrgenerationenwohnen – hier finden Sie die Freiräume für jedes Lebensmodell.

Treten Sie hinaus auf die großzügige Südost-Terrasse und lassen Sie Ihren Blick über den Garten mit seinem schönen Altbaumbestand schweifen. Hier erwartet Sie eine Oase der Ruhe, Sonne und Natur – Ihr ganz persönliches Refugium für entspannte Stunden.

Und das Beste? Sie wohnen im Grünen und sind dennoch bestens angebunden! Die U-Bahn Seestadt sowie Aspern Nord hat die Bahnverbindung zum Hauptbahnhof bzw. Linie 27 erreichen Sie bequem in wenigen Minuten mit dem Fahrrad oder Bus, was Ihnen eine schnelle Verbindung ins Zentrum ermöglicht. Die Nähe zur aufstrebenden Seestadt bietet Ihnen zudem eine hervorragende Infrastruktur mit Schulen, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und abwechslungsreichen Freizeitangeboten. Für weitere Entspannung sorgen der nahegelegene Badeteich Seestadt See und das Eholungsgebiet Lobau, die zum Spazieren, Radfahren und Erholen einladen.

Dieses Haus ist mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Ort, an dem Ihre Wohnträume Wirklichkeit werden.

Ein Ort voller Potenzial, der darauf wartet, von Ihnen entdeckt zu werden.

Auf Grund des Baujahres besteht Sanierungsbedarf (thermische Sanierung, Heizung...dessen Kosten im Kaufpreis bereits berücksichtigt wurde. Kostenvoranschlag vom Baumeister liegt vor und ist jederzeit einsehbar.

Neugierig geworden? Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Zuhause persönlich zu zeigen!

**Richtpreis: € 567.000,--\*)**

**Der Verkauf wird über das neue \*) digitale Angebotsverfahren / DAVE abgewickelt.  
\*) Beim angegebenen Preis handelt es sich um einen Richtpreis, da der Preis vom Interessenten mit einem \*) online erstellten Anbot definiert wird und kann er abhängig von der jeweiligen Nachfrage, auch über diesem Preis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Angebotes!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmeb 165.0  
edarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse HeizwE  
ärmebedarf:  
Faktor Gesa 2.76  
ntenergieeffi  
zienz:  
Klasse E  
Faktor Gesa  
ntenergieeffi  
zienz: