

**EIN ZUHAUSE ZUM ANKOMMEN! Moderne  
Doppelhaushälfte mit Garten, Terrassen & Raum für Ihre  
Zukunft**



Anita Hosmann ✦ 0664/188 27 80  
Stadlauer Straße 34 ✦ 1220 Wien  
01/280 76 36 ✦ Fax: 01/280 76 36-20  
www.erho.at ✦ e-mail: erho@erho.at

**Objektnummer: 6556/131**

**Eine Immobilie von ERHO Immobilien e.U**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                        |                         |
|------------------------|-------------------------|
| <b>Art:</b>            | Haus - Doppelhaushälfte |
| <b>Land:</b>           | Österreich              |
| <b>PLZ/Ort:</b>        | 1220 Wien               |
| <b>Nutzfläche:</b>     | 160,00 m²               |
| <b>Zimmer:</b>         | 5                       |
| <b>Terrassen:</b>      | 2                       |
| <b>Kaufpreis:</b>      | 599.000,00 €            |
| <b>Infos zu Preis:</b> |                         |

Kaufpreis KFZ Stellplatz € 30.000,-

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Hosmann • 0664/188  
er Straße 34 • 1220  
76 36 • Fax: 01/280 76  
io.at • e-mail: erho@

### Anita Hosmann

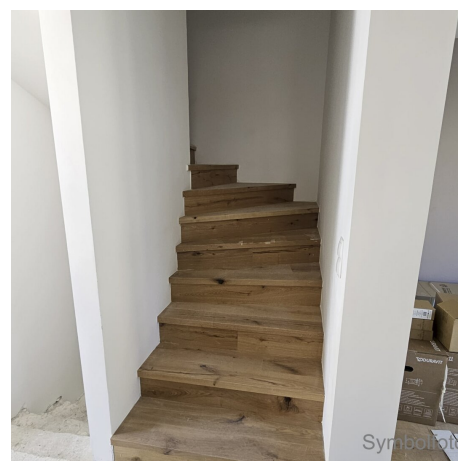
ERHO Immobilien e.U  
Stadlauer Straße 34  
1220 Wien

T +43 664 188 27 80

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





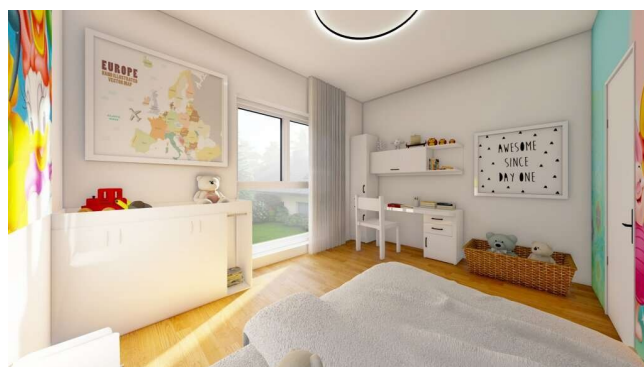








Anita Hosmann ☛ 0664/188 27 80  
 Stadlauer Straße 34 ☛ 1220 Wien  
 01/280 76 36 ☛ Fax: 01/280 76 36-20  
 www.erho.at ☛ e-mail: erho@erho.at













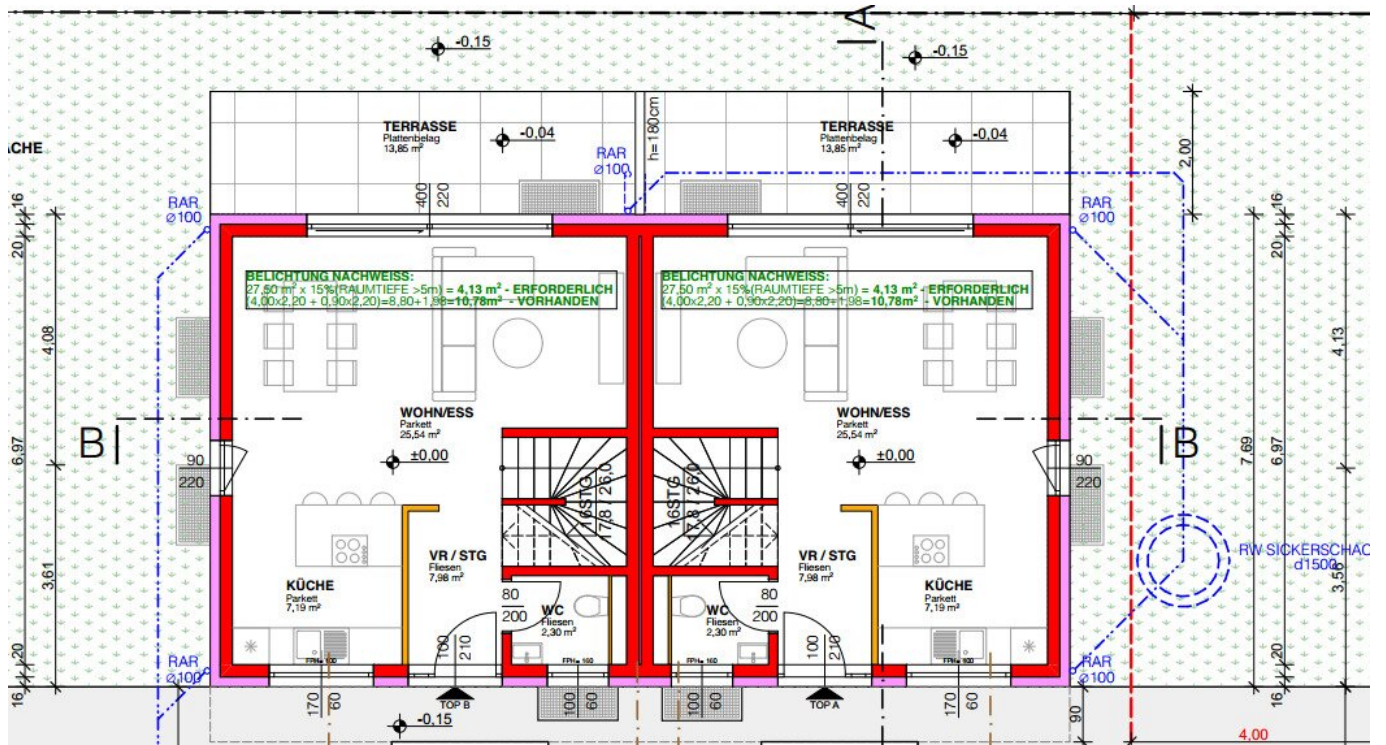




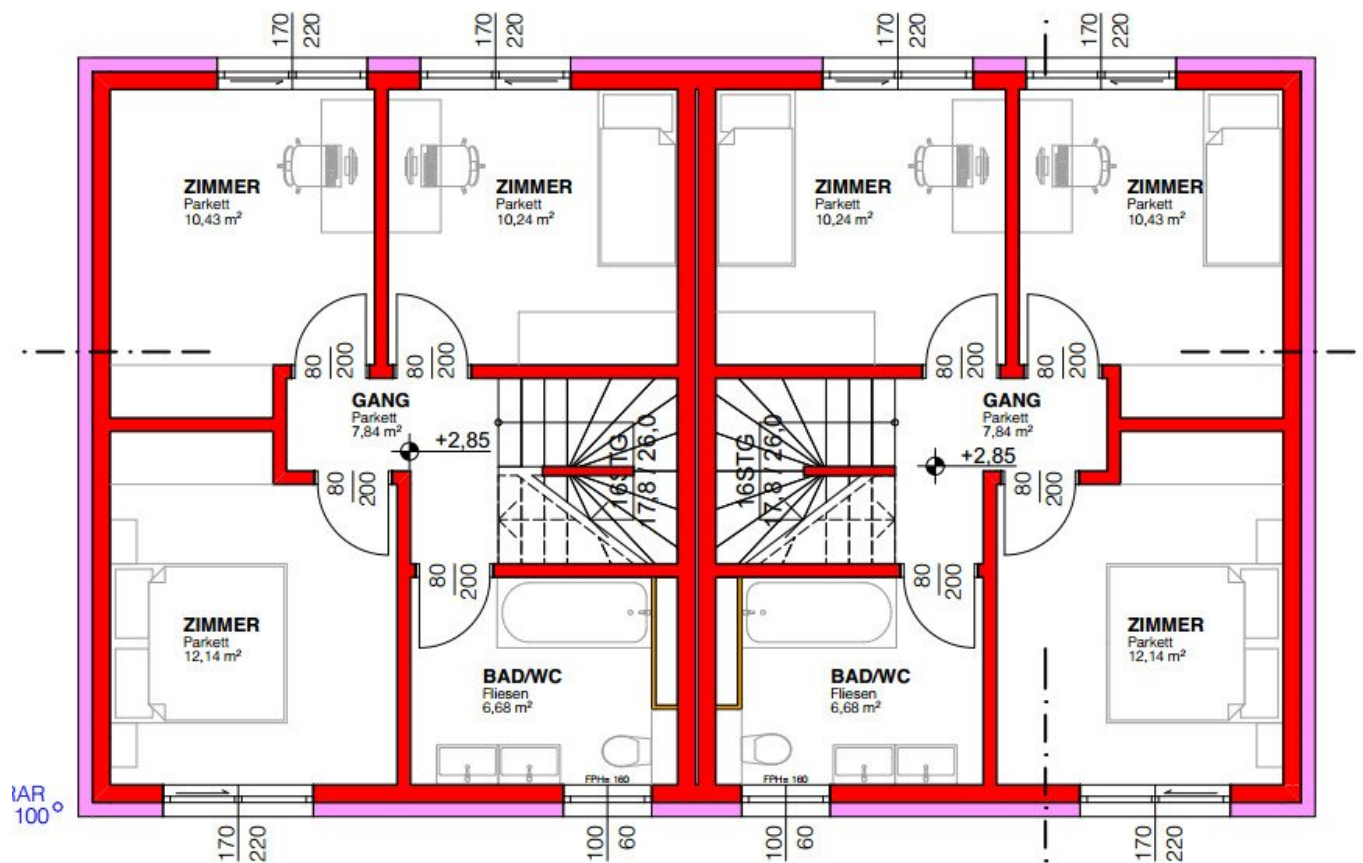
Anita Hosmann ➤ 0664/188 27 80  
Stadlauer Straße 34 ➤ 1220 Wien  
01/280 76 36 ➤ Fax: 01/280 76 36-20  
www.erho.at ➤ e-mail: [erho@erho.at](mailto:erho@erho.at)

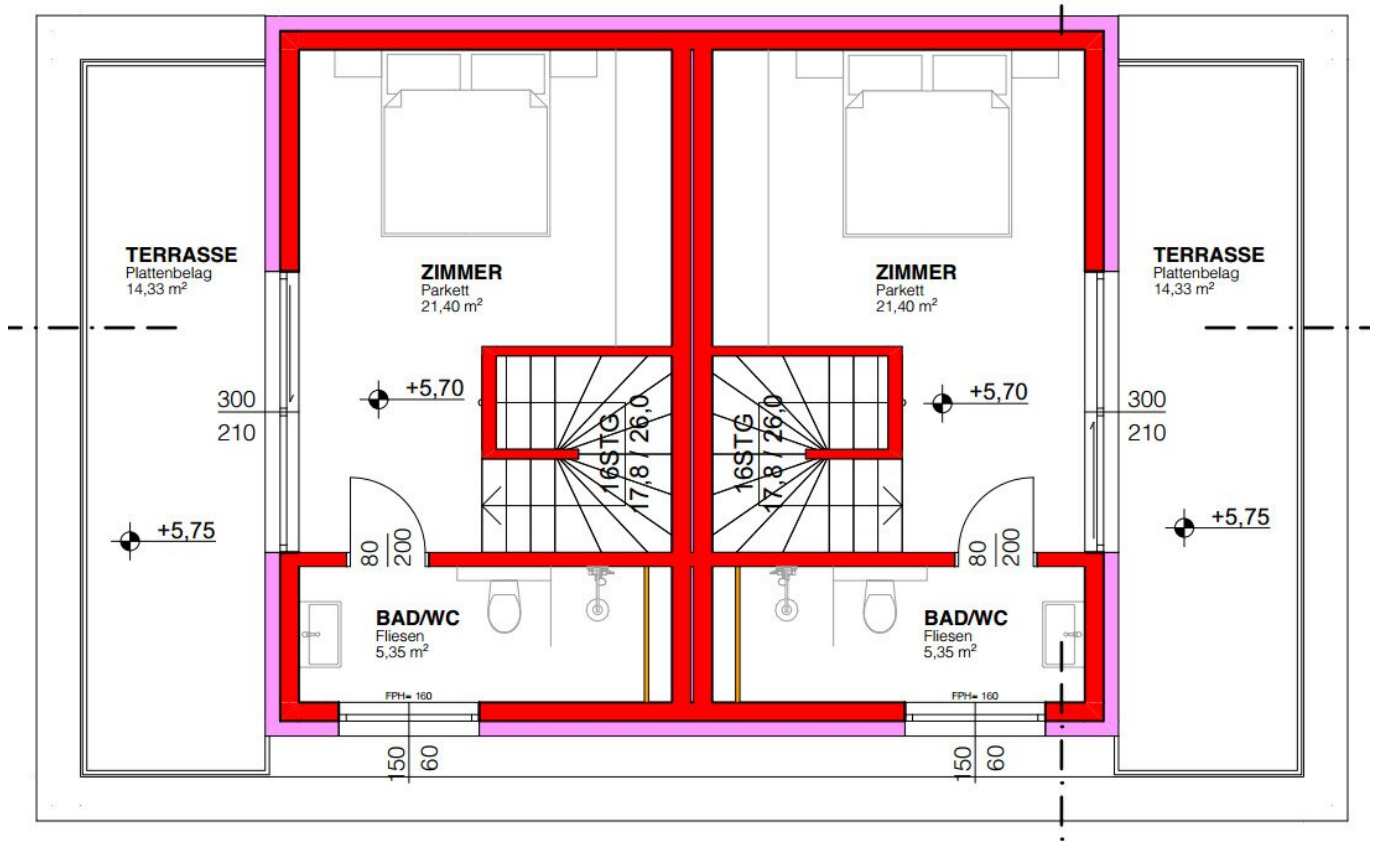




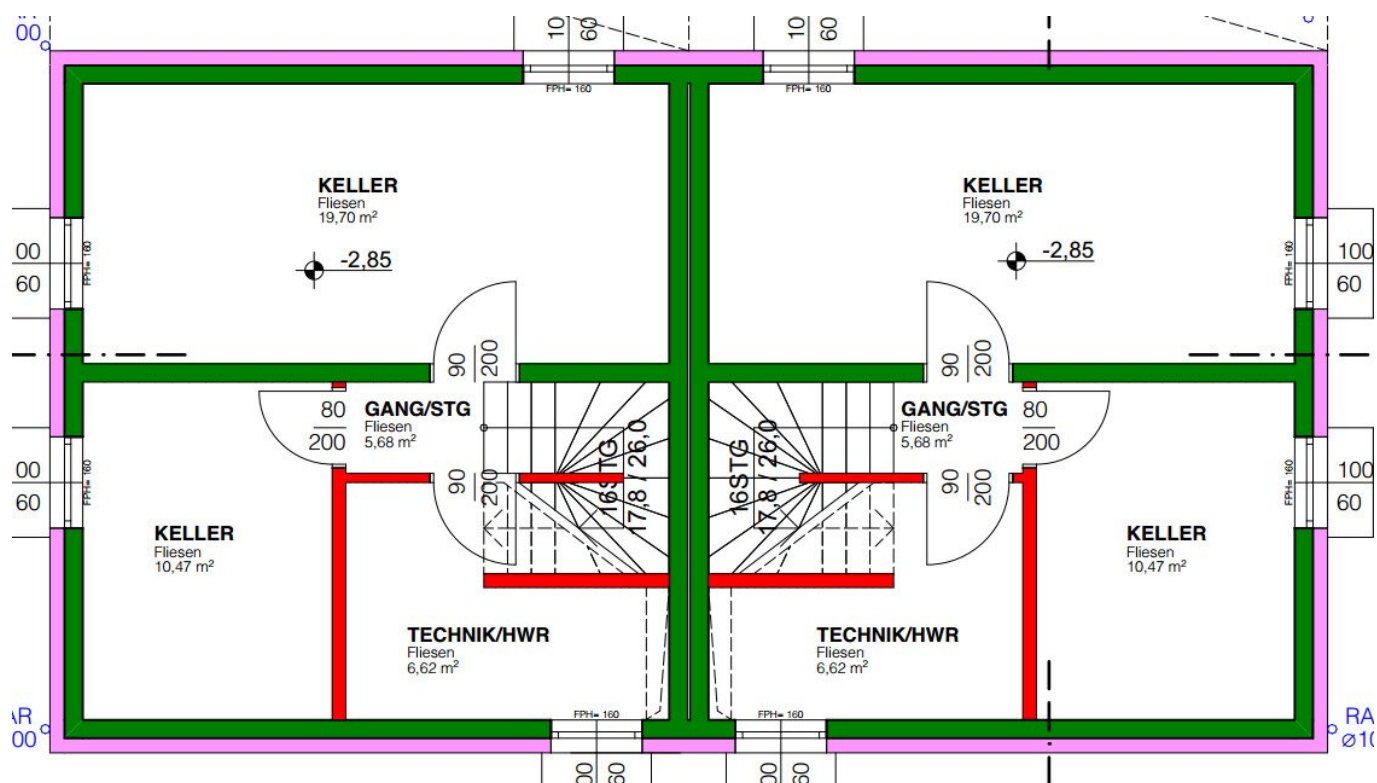












## Objektbeschreibung

### EIN ZUHAUSE ZUM ANKOMMEN!

### Moderne Doppelhaushälfte mit Garten, Terrassen & Raum für Ihre Zukunft

**Neubau | 5 Zimmer | Erstbezug | Photovoltaik- & Klimavorbereitung | Massivbauweise**

#### Objektdetails

- **Objekttyp:** Doppelhaushälfte
- **Zustand:** Neubau / Erstbezug – **belagsfertig (Rohbauzustand)**
- **Baujahr:** 2023
- **Bauweise:** Massivbau
- **Dachform:** Flachdach
- **Etagenanzahl:** 4 (inkl. Keller)

#### Flächen im Überblick

- **Wohnnutzfläche:** ca. 160 m<sup>2</sup>
- **Garten mit Terrasse:** ca. 51,47 m<sup>2</sup>
- **Terrassen im Dachgeschoss:** ca. 14,13 m<sup>2</sup>

#### Raumaufteilung

- **5 Zimmer**
- **2 Badezimmer**
- **3 Toiletten** (inkl. Gäste-WC)

Die Raumaufteilung eignet sich ideal für Familien oder Paare, die großzügiges Wohnen mit individuellen Gestaltungsmöglichkeiten verbinden möchten. Durch die belagsfertige Ausführung bietet sich die perfekte Gelegenheit, **Ausstattung und Gestaltung nach eigenen Vorstellungen** zu realisieren.

## **Ausstattung & Besonderheiten**

- Belagsfertiger Zustand – **individuelle Innenraumgestaltung möglich**
- Fenster mit Rollläden und Fliegengitter
- Badezimmer mit **Badewanne, WC, Doppelwaschbecken und Fenster** im 1. Obergeschoss
- Badezimmer mit **Dusche, Waschbecken, WC und Fenster** im 2. Obergeschoss
- Lichtdurchflutete Räume durch optimale Ausrichtung (Nord- & Westseite)
- Solide Massivbauweise
- Großer Keller mit vielseitiger Nutzungsmöglichkeit
- Zwei großzügige Terrassen sowie ein eigener Gartenbereich
- Die Immobilie ist bereits für die Zukunft vorbereitet: Eine **Photovoltaikanlagen-Vorbereitung** ist vorhanden, sodass eine einfache und kosteneffiziente Nachrüstung möglich ist.
- Darüber hinaus wurde auch eine **Vorbereitung für eine Klimaanlage** berücksichtigt – alle notwendigen Leitungen und Anschlüsse sind bereits installiert.

## **Parkmöglichkeiten**

- **1 zugewiesener Parkplatz vorhanden**



## Lage & Infrastruktur

### Optimale Anbindung & durchdachte Infrastruktur

Die Liegenschaft in der Großmannstraße 18 befindet sich in verkehrsgünstiger Lage des 22. Bezirks – inmitten der aufstrebenden Donaustadt. Die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Verkehr sorgt für maximale Mobilität im Alltag.

Mehrere Buslinien – darunter die **26A**, **88A**, **88B**, **98A** und der **N26** (Nachtbus) – befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt und verbinden Sie direkt mit den umliegenden Bezirken sowie der U-Bahn-Linie **U2** (Station Seestadt) und dem Bahnhof **Aspern Nord**. Von dort gelangen Sie bequem und rasch ins Stadtzentrum oder in die angrenzenden Regionen.

Zugleich profitieren Sie von einer hervorragenden Nahversorgung: Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, medizinische Versorgung, Kindergärten und Schulen liegen in unmittelbarer Umgebung.

Natur- und Freizeitliebhaber finden in der Nähe ein vielfältiges Angebot an Erholungsräumen – ob Spaziergänge an der Alten Donau, entspannte Stunden auf der Donauinsel oder sportliche Aktivitäten im Nationalpark Donau-Auen – hier wohnen Sie im grünen Herzen der Donaustadt und genießen dennoch die Vorzüge urbaner Infrastruktur.

Für Familien besonders attraktiv ist das umfassende Bildungsangebot – mit mehreren Kindergärten, Volks- und weiterführenden Schulen in der Nähe. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr sorgt zudem für kurze Wege ins Stadtzentrum sowie zu allen wichtigen Knotenpunkten Wiens.

Gleichzeitig lädt die naturnahe Umgebung zu erholsamen Stunden im Freien ein: In wenigen Minuten erreichen Sie die Alte Donau, die Donauinsel oder weitläufige Grünflächen wie den Nationalpark Donau-Auen – perfekt für Spaziergänge, Radtouren und Freizeitaktivitäten direkt vor der Haustür.

## Kontakt & Besichtigung

**Anita Hosmann – ERHO Immobilien**

? Tel.: 0664 / 188 27 80

? [www.erho.at](http://www.erho.at)

? E-Mail: [erho@erho.at](mailto:erho@erho.at)

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin** und entdecken Sie Ihr zukünftiges Zuhause!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.500m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <3.500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap