

"Doppelhaushälfte-Eckgrundstück- Autobus vor der Türe"



EFH 1220 Wien

Objektnummer: 1626_27323

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	ca. 1995
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	105,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	D 136,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,65
Kaufpreis:	550.000,00 €
Provisionsangabe:	
	3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Andrea Eisner

RE/MAX Wien-Donaustadt
Kagraner Platz 17
1220 Wien

H +43 660 / 77 22 320



















RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
DCI
Donau-City-Immobilien

RE/MAX Gebrauchtimmobilien
3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs-
und Klimaanlage
Haushalts-/Eigentumversicherung

RE/MAX
Donau-City-Immobilien

GENERALI

Objektbeschreibung

"Doppelhaushälfte-Eckgrundstück- Autobus vor der Türe"

Gepflegte Doppelhaushälfte mit Garten auf sonnigem Eckgrundstück in Wien-Donaustadt In einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend des 22. Bezirks – an der Ecke Wehrbrücklstraße und Gartenheimstraße – erwartet Sie diese charmante Doppelhaushälfte auf einem sonnigen Eckgrundstück mit ca. 195 m² Grundfläche. Die Immobilie vereint angenehme Wohnatmosphäre, eine durchdachte Raumaufteilung und gepflegte Bausubstanz mit einer hervorragenden Lage nahe der Alten Donau und dem Nationalpark Donau-Auen.

Das im Jahr 1995 errichtete Haus bietet rund 105 m² Wohnfläche, aufgeteilt in ein großzügiges Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse, eine separate Küche sowie drei gemütliche Schlafzimmer. Der nachträgliche Einbau eines Kachelofens ist vorgesehen und möglich – für zusätzliche Wohnlichkeit in der kühleren Jahreszeit.

Das voll unterkellerte Haus bietet weitere ca. 55 m² vielseitig nutzbare Fläche: Im Untergeschoss befinden sich unter anderem eine Sauna mit Dusche, ein praktischer Abstellraum sowie ausreichend Platz für Hobby, Lager oder Fitnessbereich.

Die 2018 modernisierte Gasheizung sorgt für effiziente und zeitgemäße Wärmeversorgung, eine Alarmanlage gewährleistet zusätzliche Sicherheit. Außenrollläden an den Fenstern ergänzen den Wohnkomfort.

Das sonnige Eckgrundstück ist ideal für Gartenliebhaber, Familien mit Kindern oder Ruhesuchende. Die bestehende Terrasse lädt zum Entspannen im Freien ein, der Gartenbereich lässt sich individuell gestalten – ob mit Blumenbeeten, Rasenflächen oder Kinderspielbereich. Die Zufahrt auf das Grundstück ermöglicht praktisches Parken direkt am Haus.

Die Lage in Wien-Donaustadt überzeugt durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist optimal – mehrere Buslinien (u. a. 98A, 99A/B, 26A) liegen nur wenige Gehminuten entfernt, ebenso wie die U2 und S-Bahn-Stationen im Nahbereich.

Die Nähe zur Alten Donau, zur Lobau und zum Nationalpark Donau-Auen bietet zudem ein unvergleichliches Naherholungsangebot mit Spazierwegen, Radstrecken und Badestellen.

Ein Zuhause mit vielen Möglichkeiten – ideal für Menschen, die Ruhe, Platz und Lebensqualität in Wien suchen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Buslinien & Haltestellen

Rosenbergstraße: ca. 200 m (3 Min. Fußweg) – Bedienung durch die Linien 98A, 99A, 99B, 26A und N26

Gernotgasse: ca. 330 m (5 Min. Fußweg) – dieselben Buslinien: 98A, 99A, 99B, 26A, N26

Eßling Schule: ca. 650 m (9 Min. Fußweg) – zusätzlich erreichbar mit 99A/99B, 26A und N26

U Bahn & S Bahn

U2 Station Seestadt: ca. 2 850 m (37–38 Min. Fußweg) – direkte Linie nach Karlsplatz / Seestadt

S Bahnstation Wien Aspern Nord: ca. 3 000 m (38–46 Min. Fußweg) – Linien S80, R81, REX8, REX81 fahren

Straßenbahn

Hausfeldstraße: ca. 4 900 m (60 Min. Fußweg) – Anschluss an Wiener Straßenbahnnetz (Linie D, ggf. weitere)

Fahrzeiten & Frequenz

Buslinien (z. B. 26A, 98A, 99A/B, N26) verkehren regelmäßig, teils auch als Nightline

Die U2 Richtung Seestadt verkehrt im Viertelstundentakt, frühmorgens ab etwa 4:55 Uhr

S Bahn & Regionalzüge an Aspern Nord bieten frühmorgendliche Verbindungen ab ca. 4:41 Uhr

Ein solides, gepflegtes Haus in gefragter Lage – perfekt für alle, die Ruhe, Raum und Lebensqualität in Wien suchen. Vereinbaren Sie jetzt Ihre Besichtigung!

Der Preis NUR € 550.000,--

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

Heizwärmeb 136.3

edarf: kWh/(m²a)

Klasse HeizwD

ärmebedarf:

Faktor Gesa 1.65

ntenergieeffi

zienz: