

Wunderschöne Doppelhaushälfte nahe Donauspital und U2



Essbereich

Objektnummer: 3801_1103

Eine Immobilie von RE/MAX Together

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Strohblumengasse 92
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	ca. 2004
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	118,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	60,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 73,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,18
Kaufpreis:	619.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



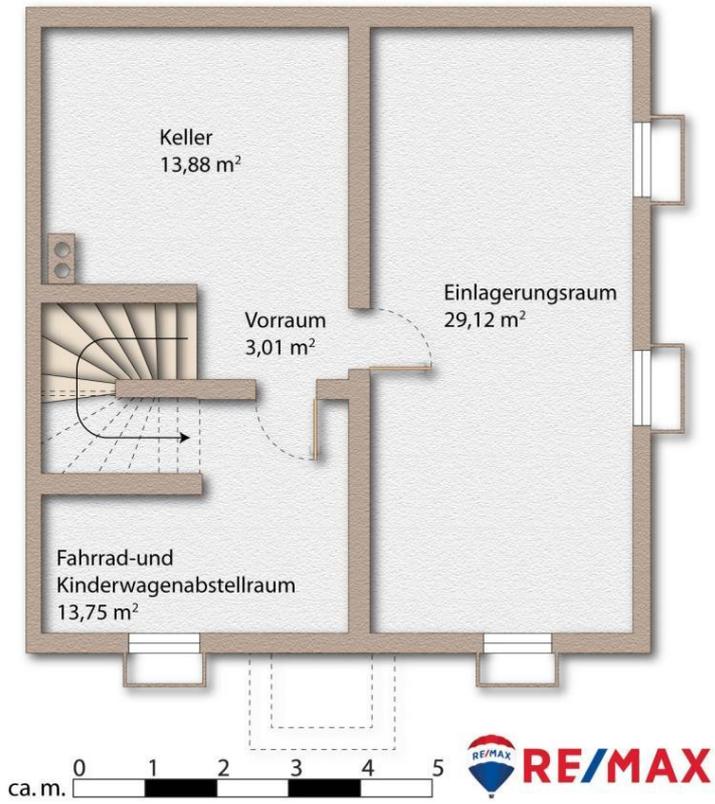
Katrin Valk

RE/MAX Together
Felberstraße 8
1150 Wien





RE/MAX



RE/MAX









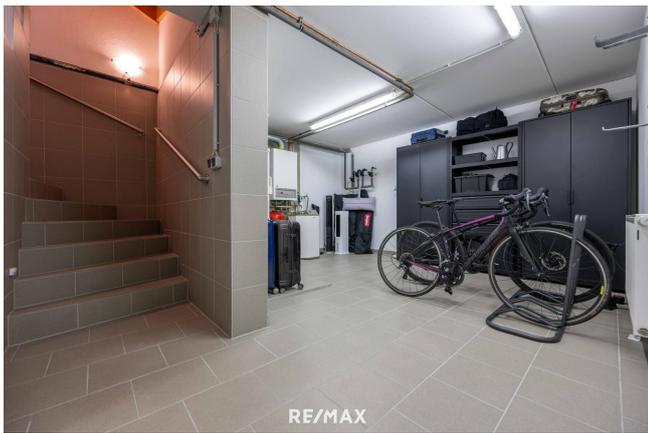




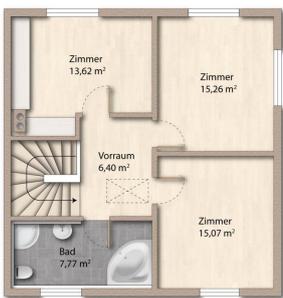
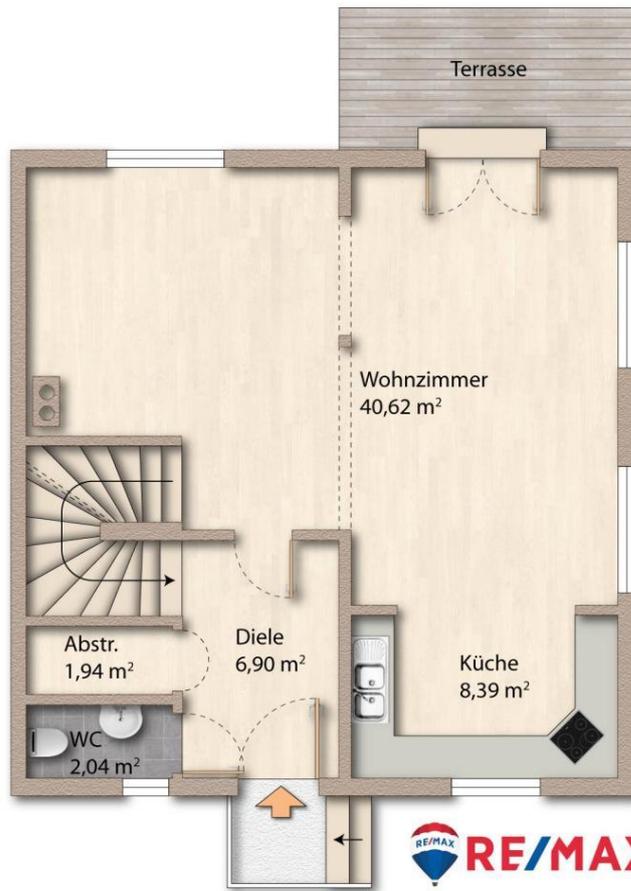




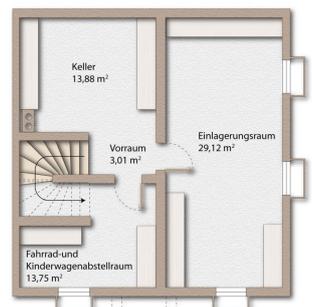








RE/MAX



RE/MAX





Objektbeschreibung

Moderne, voll unterkellerte Doppelhaushälfte – nur 450 m von der U2-Station Hardeggasse entfernt!

Für dieses Objekt haben wir eine spezielle Video-Besichtigung vorbereitet!

Bei Interesse sende ich Ihnen den Link gerne zu.

360° Bilder auf www.remax.at/3801-1103

Das Haus ist auf **Baurechtsgrund** von Stadt Wien gebaut! Sehen Sie dieses Erklärungsvideo dazu an: <https://youtu.be/j2VXcYCdTrc>. Der Bauzins beträgt nur ca. € 30,- pro Monat!

Die angebotene Doppelhaushälfte liegt im lebhaften 22. Bezirk von Wien und eignet sich ideal für Familien, die einen praktischen und gut angebundenen Wohnort suchen. Die Immobilie befindet sich in einer Anlage mit insgesamt vier Häusern. Diese wurde 2002 errichtet und bietet zeitgemäßen Wohnkomfort auf einer Wohnfläche von 118 m². Der beheizte Keller mit Waschküche und Fitnessraum erstreckt sich über 60 m² und bildet eine nützliche Erweiterung der Wohnfläche.

Verkehrstechnisch ist die Lage durch die Nähe zur U-Bahn-Linie U2 optimal erschlossen, was eine problemlose Verbindung zu den wichtigen Punkten der Stadt ermöglicht. Zusätzlich stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Bildungsinstitutionen im Umfeld zur Verfügung, darunter Kindergärten und Schulen, die den täglichen Bedarf decken. Z.B. ein BILLA ist nur 220 Meter entfernt.

Die Immobilie besticht durch eine schöne Ausstattung mit einem großen, modernen Küchenbereich inklusive Siemens-Geräten sowie einem Wohnzimmer mit Kamin. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Dusche und Wanne. Der Außenbereich umfasst eine 22 m² große Terrasse und einen südseitigen Garten, ergänzt durch ein Carport mit elektrischen Schiebetor zur Straße.

Ein wesentlicher Vorteil dieser Doppelhaushälfte ist der niedrige Baurechtszins von nur etwa 30 Euro pro Monat, der auf dem Baurechtsgrund der Stadt Wien basiert. Die Heizung erfolgt zentral über eine Gastherme im Keller. Ein Dachboden bietet zusätzlichen Stauraum, was die Funktionalität des Hauses unterstreicht.

Der attraktiv geschnittene Grundriss und die durchdachte Raumaufteilung machen dieses Objekt zu einer soliden Wahl für Käufer, die Wert auf Funktionalität und eine familienfreundliche Umgebung legen.

Wir weisen auf unsere Doppelmaklertätigkeit hin. Der Makler hat auf Grund voriger Vermittlungen ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Auftraggeber.

Gerne unterstützen wir Sie auch wenn es um die **Finanzierung** geht! Sprechen Sie Ihren Makler oder Ihre Maklerin aktiv an, wenn Sie noch keine Finanzierungszusage haben!

Modern Semi-Detached House with Full Basement – Only 450 m from U2 Hardeggasse Station!

We have prepared a special video tour for this property!

If you're interested, I'm happy to send you the link.

360° images available at: www.remax.at/3801-1103

The house is built on leasehold land owned by the City of Vienna! Watch this explainer video for more information: <https://youtu.be/j2VXcYCdTrc>. The monthly leasehold fee is only approx. €30!

This semi-detached house is located in Vienna's vibrant 22nd district and is ideal for families looking for a convenient, well-connected place to live. The property is part of a development with four houses, built in 2002, and offers modern living comfort across a living area of 118 m². The heated basement adds another 60 m² and includes a laundry room and a fitness area, providing a practical extension of the living space.

The location is perfectly connected thanks to the nearby U2 metro line, allowing easy access to key areas throughout the city. In addition, a wide range of shops and educational institutions are nearby, including kindergartens and schools for daily needs. For example, a BILLA supermarket is just 220 m away.

The property impresses with its attractive features, including a spacious, modern kitchen equipped with Siemens appliances and a cozy living room with a fireplace. The upper floor offers three bedrooms and a bathroom with both a shower and a bathtub. Outdoor amenities include a 22 m² terrace, a south facing garden, and a carport with an electric sliding gate to the street.

A major advantage of this property is the low leasehold fee of just €30 per month, based on a long-term land lease from the City of Vienna. Heating is provided by a central gas boiler located in the basement. A loft offers additional storage space, enhancing the practicality of the home.

The well-designed floor plan and thoughtful room layout make this property an excellent choice for buyers who value functionality and a family-friendly environment.

Please note that we act as dual agents. Due to previous transactions, the agent has an economic relationship with the seller.

We are also happy to assist you with financing! If you do not yet have loan approval, don't hesitate to speak with your agent! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 73.0
KWh/(m²a)
Klasse Heizwärmebedarf: C
Faktor Gesamtenergieeffizienz: 1.18
Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz: C