



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 222571

erstellt am : 06.05.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 679900€

Straße:

1220 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Eszter Viraszto

Tel:

Eszter.Viraszto@wertimmobilien.co.a

Wohnfläche: 116.47m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 189.74m<sup>2</sup>

Grundfläche: 250m<sup>2</sup>

### Traumhaftes Einfamilienhaus in Wien mit Garten, Terrassen und Stellplatz



#### Zum Projekt

In 1220 Wien wurden drei hochwertige Einfamilienhäuser in ökologischer Ziegelmassiv-Bauweise errichtet. Die Häuser haben eine Wohnfläche von ca. 110 m<sup>2</sup> (oberirdisch).

Die drei Einfamilienhäuser bestehen jeweils aus einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss samt

Wintergarten, einem Obergeschoss und einem Dachgeschoss mit zwei südwestlichen Dachterrassen. Der Bereich des Hauszuges wurde durch eine Pergola geschützt. Jedem Einfamilienhaus ist ein Eigengarten zugeordnet, welcher durch einen Maschendrahtzaun abgetrennt wird. Ostseitig wurde pro Gebäude ein KFZ-Abstellplatz errichtet.

Des Weiteren wurden Terrassen (Ausgang, Wintergarten, Wohnen) dem jeweiligen Gebäude in der Erdgeschosszone zugeordnet. Im Kellergeschoss befinden sich zwei Kellerräume und ein Technikraum. Der Wohnraum samt Küche, WC, Vorraum und einem Wintergarten befindet sich im Erdgeschoss. Das Obergeschoss wurde über das Stiegenhaus erschlossen, mit einem Bad/WC und zwei Schlafzimmern. Im Dachgeschoss befindet sich ebenfalls ein Schlafzimmer mit zwei Dachterrassen.

Für wohlige Wärme sorgt eine Fußbodenheizung, welche von einer Luft-Wärmepumpe an gespeist wird.

Erdgeschoss:

Vorzimmer  
WC  
Küche  
Wohn- Esszimmer  
Ausgang in den Garten und Wintergarten

Obergeschoss:

2 Schlafzimmer  
Badezimmer mit Wanne und einem weiteren WC

Keller:

2 Räume  
1 Technikraum

Garten/Außen:

Terrasse  
Gartenbereich  
1 PKW-Stellplatz

Besichtigungen und Übergabe

Das Haus ist bis zum 30.06.2026 vermietet; Besichtigungen sind nur eingeschränkt möglich.

## Lage

Die Donaustadt ist der 22. Wiener Gemeindebezirk und befindet sich nördlich der Donau und ist mit einer Fläche von 102,34 Quadratkilometer der größte Wiener Gemeindebezirk. In der Donaustadt wohnen rund 184.000 EinwohnerInnen. Der Bezirk verfügt noch über das meiste Entwicklungspotential da es auch noch viele Äcker und Wiesen gibt. An den U-Bahnlinien U1 und U2 hat sich der Bezirk bereits sehr städtisch entwickelt und ist dadurch perfekt an das Wiener Stadtzentrum angebunden. Bekannt ist die Donaustadt vielen durch Fernsehsendungen wie "Kaisermühlen Blues". Seit der Produktion dieser Sendung hat sich allerdings viel verändert.

Die Vorteile am 22. Bezirk sind vor allem die großen Naherholungsgebiete "Alte Donau", "Neue Donau" sowie die Lobau (welche mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreicht werden kann), aber gleichzeitig die hervorragende Infrastruktur wie das Donauzentrum, die Vienna DC mit der UNO City sowie die Nähe zum Zentrum.

Familien schätzen im 22. Bezirk die hervorragende Infrastruktur, die flache Lage am Land sowie die direkte Nähe zu Wien.

Das Projekt befindet sich in der Hessegasse, einer schönen gemütlichen Siedlung. Ein Bus hält in der Nähe und verbindet mit der U2.

## Infrastruktur

Kindergarten ca. 1,09 km

Schulen ca. 1,12 km

Praktischer Arzt ca. 1,06 km

Apotheke ca. 1,18 km

Supermarkt (Billa) ca. 940 m

Bus ca. 120 m

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## Eckdaten

Grundfläche: 250m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 116.47m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 189.74m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Haus

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 53m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.82m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 679900€

Nebenkosten: 213.95€

## Kontaktinformationen

Vorname: Eszter

Nachname: Virasztó

E-Mail: [Eszter.Viraszto@wertimmobilien.co.at](mailto:Eszter.Viraszto@wertimmobilien.co.at)