



Inserat ID: 206708

erstellt am : 15.03.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 1.490.000€

Straße: Waldviertlerweg

1220 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Magdalena Tiatco-Frank

Tel: +43 676 95 524 11

magdalena.tiatco-frank@schantl-ith.at

Wohnfläche: 210.79m²

Nutzfläche: 285.49m²

++ Familienidylle in Grünruhelage ++ Wellnessbereich inklusive + großzügiger Garten mit Altbaumbestand



In einer ruhigen und grünen Gegend im 22. Bezirk von Wien befindet sich dieses traumhafte Einfamilienhaus, welches Ihnen ein luxuriöses und komfortables Zuhause bietet. Mit einer Wohnfläche von 210.79m² und einem Kaufpreis von 1.490.000,00 € ist dieses Haus nicht nur eine Investition in eine Immobilie, sondern auch in ein einmaliges Lebensgefühl.

Das Haus besticht nicht nur durch seine idyllische Lage, sondern auch durch seine gepflegte Erscheinung. Schon beim Betreten des Grundstücks werden Sie von einem liebevoll angelegten Garten empfangen, der für Entspannung und Erholung sorgt. Die angrenzende Terrasse bietet

genügend Platz für gemütliche Grillabende mit Familie und Freunden.

Das Haus selbst verfügt über insgesamt 5 Zimmer, die sich auf zwei Etagen verteilen. Durch die großzügige Raumaufteilung haben Sie hier ausreichend Platz für Ihre individuellen Gestaltungswünsche. Die hochwertigen Fliesen und Parkettböden sorgen für ein elegantes Ambiente und schaffen eine Wohlfühlatmosphäre in jedem Raum.

Erweitert wird die Wohnfläche durch das ca. 76m² große Kellergeschoß, welches neben Stauraum auch einen Wellnessbereich mit Sauna und Whirlpool + Dusche bietet.

Ein besonderes Highlight ist der Grünblick, den Sie von nahezu jedem Zimmer aus genießen können. Dieser schafft eine Verbindung zur Natur und gibt Ihnen das Gefühl, mitten im Grünen zu leben. Egal ob beim Frühstück im großzügigen Esszimmer oder beim Entspannen im Wohnzimmer ? der Ausblick wird Sie begeistern.

Die Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und lässt keine Wünsche offen. Hier können Sie Ihre kulinarischen Fähigkeiten entfalten und Ihre Liebsten mit köstlichen Gerichten verwöhnen. Das Hauptbadezimmer ist mit einer einladender Eckbadewanne ausgestattet und verfügt über ein Fenster, das für ausreichend Tageslicht sorgt. Das zweite Badezimmer im Obergeschoss bietet zusätzlich eine Dusche. Im unteren Wohnbereich finden Sie zudem ein drittes Badezimmer, welches sich ideal als Gästebad anbietet.

Das Haus verfügt außerdem über eine Garage, in der Sie Ihr Auto sicher und trocken abstellen können. Auch für Besucher gibt es ausreichend Parkmöglichkeiten direkt vor dem Haus.

Die Verkehrsanbindung ist durch eine nahegelegene Busstation ideal. So können Sie schnell und bequem in die Wiener Innenstadt gelangen. Auch Supermärkte und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe, sodass Sie alle Besorgungen bequem zu Fuß erledigen können.

Nutzen Sie die Gelegenheit und erfüllen Sie sich den Traum vom Eigenheim in einer der beliebtesten Wohngegenden Wiens. Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Einfamilienhaus verzaubern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Sie!

Kaufpreis: EUR 1.490.000,-

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust.

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

o Grundbuchauszug

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Gerne beraten wir Sie

kostenlos bei der Bewertung Ihrer Immobilie und präsentieren Ihnen die dafür entscheidenden Informationen und Unterlagen unverbindlich.

www.schantl-ith.at

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

<1.250m Apotheke <2.000m Klinik <2.000m Krankenhaus

<2.000m Kinder < Schulen Schule <1.750m Kindergarten

<1.500m Universität <2.750m Höhere Schule

<3.750m Nahversorgung Supermarkt <500m Bäckerei <2.000m Einkaufszentrum

<3.750m Sonstige Geldautomat <2.000m Bank <2.250m Post

<2.000m Polizei <2.000m Verkehr Bus <250m U-Bahn

<2.000m Straßenbahn <2.000m Bahnhof <2.000m Autobahnanschluss

<2.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 210.79m²

Nutzfläche: 285.49m²

Zimmer: 5

Nutzungsart: Haus

Befuerung: Gas,

Preisinformationen

Kaufpreis: 1490000€

Kontaktinformationen

Vorname: Magdalena

Nachname: Tiatco-Frank

Tel.: +43 676 95 524 11

E-Mail: magdalena.tiatco-frank@schantl-ith.at