



Inserat ID: 218478

erstellt am : 22.04.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 650000€

Straße:

1230 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Alexandra Schober, MSc.

Tel:

wien@schober-real.at

Wohnfläche: 160m²

Nutzfläche: 220m²

Grundfläche: 432m²

Nähe U6-Siebenhirten - Stadthaus mit idyllischem Garten



Charmantes Stadthaus mit entzückendem Garten Nähe der U-Bahn Endstation U6-Siebenhirten

Dieses 1984 in geschlossener Bauweise errichtete Einfamilienhaus bietet urbanes Wohnen kombiniert mit einem privaten Rückzugsort. Es überzeugt mit durchdachter Raumaufteilung und einem ruhigen Garten, der zur grünen Oase mitten in der Stadt wird. Besonders praktisch ist die hauseigene Einfahrt mit elektrischem Tor, die Platz für einen PKW bietet und einen direkten

Durchgang in den Garten ermöglicht.

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem geräumigen Vorraum, von dem aus alle weiteren Räumlichkeiten sowie der Stiegenaufgang erreichbar sind. Die separate Küche ist bereits komplett ausgestattet und geht fließend in den gemütlichen Essbereich über. Von dort gelangen Sie in das Herzstück des Hauses: Das über 40 m² große, lichtdurchflutete Wohnzimmer bietet viel Raum zur Entfaltung und öffnet sich direkt zum entzückenden Garten. Der offene Kamin im Wohnraum sorgt für wohlige Atmosphäre. Ein Badezimmer mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss komplettiert das Raumangebot auf dieser Wohnebene. Das Erdgeschoss verfügt über elektrische, automatisierte Außenrolläden.

Im Obergeschoss befinden sich insgesamt vier ausgebaute Schlafzimmer, wobei zwei dieser Räume noch als Dachbodenräume gewidmet sind. Ein großes Tageslichtbadezimmer mit Badewanne und WC sorgt für zusätzlichen Komfort auf dieser Etage. Darüber befindet sich noch ein kleiner Spitzboden.

Im Außenbereich laden zwei Terrassen zum Verweilen ein, wobei ein gemauerter Griller gesellige Abende garantiert. Im hinteren Teil des Gartens befinden sich zudem zwei Nebengebäude, die als Werkstatt und praktischer Abstellraum dienen.

Die Beheizung erfolgt über einen Gaskessel im Erdgeschoss-Badezimmer, während die Warmwasseraufbereitung effizient über einen separaten Gasdurchlauferhitzer gesteuert wird. Das Haus ist nicht unterkellert. Es ist derzeit noch bewohnt und befindet sich in einem gepflegten Zustand und kann nach Absprache relativ rasch bezogen werden.

Ausbaupotenzial ist gegeben: Die aktuelle Bauwidmung lautet Bauklasse I, 7,5 m Höhe in geschlossener Bauweise.

Lage und Infrastruktur

Die Lage besticht durch die perfekte Kombination aus Ruheoase im eigenen Garten und urbaner Anbindung. Die nächste Bushaltestelle liegt nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine schnelle Verbindung zur U6-Station Siebenhirten, die aber auch zu Fuß relativ rasch erreichbar ist. Die Badner Bahn ist ebenfalls zu Fuß schnell zu erreichen. Auch die Nahversorgung ist ideal: Supermärkte, Apotheken sowie Ärzte und Schulen befinden sich in der Nähe..

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

<1.000m Apotheke <1.000m Klinik <2.500m Krankenhaus

<3.000m Kinder < Schulen Schule <500m Kindergarten <500m Universität

<5.500m Höhere Schule <5.500m Nahversorgung Supermarkt <500m Bäckerei

<1.000m Einkaufszentrum <500m Sonstige Geldautomat <1.000m Bank

<1.000m Post <1.000m Polizei <1.000m Verkehr Bus <500m U-Bahn

<1.000m Straßenbahn <3.500m Bahnhof <500m Autobahnanschluss

<1.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 432m²

Wohnfläche: 160m²

Nutzfläche: 220m²

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befuerung: Gas,

Zimmer: 5

Bäder: 2

Preisinformationen

Kaufpreis: 650000€

Nebenkosten: 145€

Kontaktinformationen

Vorname: Alexandra

Nachname: Schober, MSc.

E-Mail: wien@schober-real.at