Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 156747

erstellt am : 15.06.2025

Objekttyp: 11
Vermarktungsart:Kauf
Gesamtkosten:625000€
Straße:
1220 Wien
Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Irene Haltmeyer
Tel:
irene.haltmeyer@grabner-immobilien

Wohnfläche: 125m²
Nutzfläche: 200m²
Grundfläche: 564m²

+++ RARITÄT: ABSOLUT RUHIGE GARTENIDYLLE (alter Baumbestand) Wohnhaus mit Wintergarten - Lebensqualität pur, modernes Bad und Küche +++

Ein liebevoll saniertes Juwel in traumhafter Grünruhelage

In einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens ? dem 22. Wiener Gemeindebezirk ? präsentiert sich dieses charmante Einfamilienhaus als wahres Wohlfühlrefugium für naturverbundene Familien oder Paare mit Platzbedarf. In einer ruhigen Wohnstraße gelegen, verbindet dieses Objekt urbanes

Wohnen mit ländlicher Idylle ? und das nur wenige Minuten vom Stadtleben entfernt.

Lagebeschreibung

Die Liegenschaft befindet sich in einer absolut ruhigen und familienfreundlichen Seitengasse der Donaustadt, dem flächenmäßig größten Wiener Bezirk. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, großzügigen Gärten und viel Grün. Spaziergänge, Fahrradtouren und Naturgenuss sind direkt vor der Haustür möglich.

Infrastruktur & Verkehrsanbindung:

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen und Kindergärten in unmittelbarer Nähe

Gute öffentliche Anbindung: Buslinien sowie U2 (Station ?Donauspital? oder ?Aspernstraße?) in kurzer Distanz erreichbar

Mit dem Auto erreichen Sie die Wiener Innenstadt in ca. 20 Minuten

Naherholungsgebiete wie die Lobau oder das Mühlwasser befinden sich in der Umgebung

Details zum Objekt:

Highlights im Überblick:

Uneinsehbarer Garten mit prachtvollem, altem Nussbaum als zentrales Gestaltungselement

Große Terrasse mit Blick ins Grüne ? ideal für Sommerabende und Familienfeste

Designer-Tischlerküche mit integrierter Frühstücksbar ? stilvoll & funktional

Großzügiges Wohn- / Esszimmer mit Schwedenofen für wohlige Wärme an kalten Tagen

Zwei moderne Badezimmer - eines davon mit Badewanne

Drei geräumige Schlafzimmer im Obergeschoss

Neuwertiger Zubau mit hochwertiger Sommerküche ? ideal für Gartenpartys oder entspannte Mahlzeiten im Freien

Weitere Nebenfläche (Zubau) als praktisches Gartenlager nutzbar

Garage mit Platz für ein Auto auf dem Grundstück

Wärmeschutzfassade, doppelt verglaste Fenster, Außenrollos ? hervorragender Energiewert

Gas-Zentralheizung

Kosten / Betriebskosten (monatlich):

Gas: ca. ? 120,-

Strom: ca. ? 80,-

Grundsteuer, Wasser & Versicherung: ca. ? 100,-

Fazit

Dieses Einfamilienhaus ist eine seltene Gelegenheit in einer der beliebtesten Wohnlagen Wiens. Es verbindet höchste Wohnqualität mit liebevollen Details, viel Platz, hervorragender Bausubstanz und einem Garten, der seinesgleichen sucht. Ein perfektes Zuhause für alle, die Ruhe, Qualität und Naturverbundenheit schätzen ? ohne auf die Nähe zur Stadt verzichten zu wollen.

Besichtigung & Kontakt:

Kontaktieren Sie uns jetzt für weitere Informationen, Preisdetails und einen Besichtigungstermin vor Ort!
Gerne sind wir auch abends & am Wochenende für Sie da!

Herzliche Grüße,

Irene Haltmeyer

? +43 664 30 87 158

? irene.haltmeyer@grabner-immobilien.at

? www.grabner-immobilien.atInfrastruktur / EntfernungenGesundheitArzt <1.000mApotheke <500mKlinik <2.000mKrankenhaus <4.000mKinder & SchulenSchule <500mKindergarten <1.000mUniversität <1.000mHöhere Schule <1.500mNahversorgungSupermarkt <500mBäckerei <500mEinkaufszentrum <2.500mSonstigeGeldautomat <2.500mBank <1.000mPost <1.000mPolizei <2.000mVerkehrBus <500mU-Bahn <2.000mStraßenbahn <3.000mBahnhof <2.000mAutobahnanschluss <5.500mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 564m²
Wohnfläche: 125m²
Nutzfläche: 200m²

Zimmer: 4
Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

hwbwert: 98.9m²
hwbklasse: Dm²
fgeewert: 1.64m²
fgeeklasse: Cm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 625000€

Kontaktinformationen

Vorname: Irene
Nachname: Haltmeyer
E-Mail: irene.haltmeyer@grabner-immobilien.at