



Inserat ID: 205454

erstellt am : 14.03.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 679900€

Straße:

1220 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 97m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 107m<sup>2</sup>

### Kontaktinformationen:

Herr Aldin Dacic

Tel:

aldin.dacic@hada-real.eu

## Großzügige 5-Zimmer-Maisonette mit Garten, Terrasse & Tiefgarage in 1220 Wien



Zum Verkauf gelangt eine attraktive 5-Zimmer-Maisonettewohnung auf zwei Ebenen (Erdgeschoss und Obergeschoss) in ruhiger Wohnlage der Ullreichgasse im 22. Bezirk.

Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnhausanlage aus dem Jahr ca. 1996 und überzeugt durch ihre familienfreundliche Raumaufteilung sowie großzügige Außenflächen.

Wohnkonzept & Raumaufteilung

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet viel Platz für Familien oder alle, die Wohnen und Arbeiten gut kombinieren möchten.

Erdgeschoss

Helle Wohnküche mit ca. 30,95 m<sup>2</sup> und direktem Zugang zu den Außenflächen

Zimmer mit ca. 7,15 m<sup>2</sup>

Vorraum ca. 6,43 m<sup>2</sup>

Separates WC

Abstellraum innerhalb der Wohnung

Wintergarten

Terrasse

Zugang zum großzügigen Eigengarten

Obergeschoss

Drei gut geschnittene Zimmer

Flur

Badezimmer

Veranda

Flächen

Wohnfläche (Innenfläche inkl. Abstellraum): ca. 96,97 m<sup>2</sup>

Außenflächen gesamt: ca. 58,9 m<sup>2</sup>, bestehend aus:

Eigengarten

Terrasse

Wintergarten

Veranda

(Außenflächen werden gemäß gängiger Praxis separat ausgewiesen und nicht voll zur Wohnfläche gerechnet.)

Ausstattung

Parkett- und Fliesenböden

Küche vorhanden (nachträglich eingebaut)

Badezimmer mit allem drum und dran

Beheizung über Heizkörper

Kunststofffenster (Originalausstattung)

Einlagerungsraum vorhanden

Stellplatz

Ein Tiefgaragenstellplatz ist der Wohnung zugeordnet und im Eigentum.  
Der Stellplatz ist separat im Grundbuch ausgewiesen.

## Lage

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Wohngegend der Donaustadt und bietet gleichzeitig eine sehr gute Infrastruktur.  
Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsanbindungen sind bequem erreichbar. Grünflächen und Freizeitangebote befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung.

## Eckdaten auf einen Blick

Baujahr Wohnhaus: ca. 1996

## Wohnungseigentum

5 Zimmer

Maisonette (EG + OG)

Eigengarten, Terrasse, Wintergarten & Veranda

Tiefgaragenstellplatz im Eigentum

Beziehbar: nach Vereinbarung

## Kontakt:

Herr Aldin Dacic  
Konz. Immobilienmakler & BM (BGT)  
Geschäftsführer der Hada Real GmbH  
Pappenheimgasse 47 Top 1?2, 1200 Wien  
? [www.hada-real.eu](http://www.hada-real.eu)  
? +43 664 10 20 156

Bitte nehmen Sie zur Kenntnis, dass wir nur Anfragen mit Vor- und Nachname und Telefonnummer entgegennehmen können. Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer/Mieter und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne

Gewähr. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie. Wir möchten darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches und familiäres Nahverhältnis zum Abgeber besteht. Manche Bilder wurden AI modifiziert. Machen Sie sich am Besten selbst ein Bild von 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  
Gesundheit  
Arzt &lt;500m  
Apotheke &lt;500m  
Klinik &lt;3.000m  
Krankenhaus &lt;3.000m  
Kinder &lt;Schulen  
Schule &lt;500m  
Kindergarten &lt;500m  
Universität &lt;500m  
Höhere Schule &lt;1.000m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m  
Bäckerei &lt;1.000m  
Einkaufszentrum &lt;1.500m  
Sonstige  
Geldautomat &lt;1.000m  
Bank &lt;1.000m  
Post &lt;1.000m  
Polizei &lt;1.500m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
U-Bahn &lt;1.000m  
Straßenbahn &lt;500m  
Bahnhof &lt;1.000m  
Autobahnanschluss &lt;2.500m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 97m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 107m<sup>2</sup>

Zimmer: 5

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern

Befeuernng: Fern,

hwbwert: 67.92m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 2.32m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Dm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 679900€

Nebenkosten: 480.33€

## Kontaktinformationen

Vorname: Herr Aldin

Nachname: Dacic

E-Mail: [aldin.dacic@hada-real.eu](mailto:aldin.dacic@hada-real.eu)