

Inserat ID: 194869

erstellt am : 19.01.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 899000€

Straße:

1220 Wien, Donaustadt

Wien Österreich

Wohnfläche: 161.8m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 233.34m<sup>2</sup>

Grundfläche: 699m<sup>2</sup>

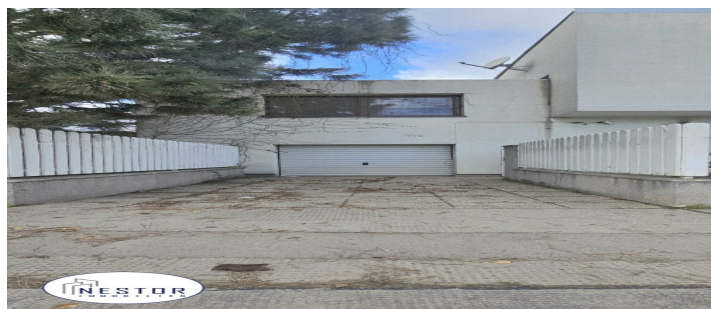
### Kontaktinformationen:

Boro Mitranic

Tel: +43 699 11694630

boro@immonestor.at

## Exquisites Einfamilienhaus mit Indoor-Pool-Vorbereitung ? großzügiges Wohnen in Toplage



Exquisites Einfamilienhaus mit Indoor-Pool-Vorbereitung ? großzügiges Wohnen in Toplage  
-----www.immonestor.at - Weitere ähnliche Immobilien finden Sie auf  
unserer Homepage! Sie verkaufen Ihre Immobilie oder kennen jemanden? Jetzt bei mir melden und  
bis zu 2000 Euro für jeden Tipp kassieren!-----  
Dieses charmante und gepflegte Einfamilienhaus in einer sehr guten Lage des 22. Bezirks bietet

Ihnen ca. 161,8 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ein großzügiges Grundstück sowie einen privaten Pool. Die klare Raumaufteilung, der schöne Garten und das vorhandene Ausbaupotenzial machen die Liegenschaft zu einer attraktiven Option ? sowohl für Familien als auch für Projektentwickler, die die Widmung und Grundstücksform schätzen.

Ein Zuhause mit vielen Möglichkeiten, das darauf wartet, nach eigenen Vorstellungen modernisiert zu werden.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

Windfang & Vorraum

Großzügiges Wohnzimmer (ca. 41,77 m<sup>2</sup>) mit Blick ins Grüne

Küche mit angrenzender Wohnstube

WC

Garage

Terrasse

Garten mit Biotop

Obergeschoss:

Vorraum

2 Schlafzimmer: ca. 18,83 m<sup>2</sup> & ca. 9,30 m<sup>2</sup> ? ruhig gelegen, mit Wohlfühlatmosphäre

4 Kabinette - flexibel nutzbar als Kinderzimmer, Büro oder Ankleideraum

Gang

3 Badezimmer: ca. 6,94 m<sup>2</sup>

2 WC's

Terrasse

Keller:

Schwimmhalle mit Indoor-Pool-Vorbereitung

2 Lagerräume

Heizraum

Waschküche

#### Zustand & Potenzial

Das Haus befindet sich in einem soliden Gesamtzustand, benötigt jedoch Sanierungen bzw. Modernisierungen, wodurch sich hervorragende Möglichkeiten zur persönlichen Gestaltung ergeben. Die Mischung aus großzügigen Flächen und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten macht diese Immobilie besonders wertvoll.

Die Liegenschaft befindet sich in 1220 Wien, nur wenige Gehminuten von der U2-Station Hausfeldstraße entfernt, während sich eine Busstation in unmittelbarer Nähe befindet. Eine ideale Kombination aus urbaner Anbindung und ruhiger Wohnlage. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe: Arzt, Apotheke, Kindergarten, Schulen, Supermarkt, Bäckerei, Bank, Geldautomat, Post sowie mehrere Bus- und Straßenbahnlinien. Perfekt für Familien, Berufspendler und alle, die Wert auf eine gute Infrastruktur legen.

Kaufpreis: ? 899.000,-

Provision: 3% + USt.

Finanzierungshilfe wird geboten!

-----? Als Erste(r) informiert!Jetzt Suchwunsch hinterlegen & vor allen anderen Angebote erhalten: [service.immonestor.at](mailto:service.immonestor.at)-----

Auf E-Mail Anfrage lassen wir Ihnen gerne mehr Informationen zukommen. Für weitere Auskünfte wenden Sie sich an:

HerrBoro MITRANIC, akad. IMTel.: +43 699 / 11 69 46 30E-Mail:

[boro@immonestor.at](mailto:boro@immonestor.at)Wagramerstraße 102, 1220 Wien[www.immonestor.at](http://www.immonestor.at)

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

Alle Angaben basieren allein auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen.

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, EMAIL-ADRESSE UND IHRE WOHNADRESSE ) BEARBEITEN KÖNNEN.**

**INVESTIEREN statt SPEKULIEREN!**

Die Möblierung und Dekoration in den Bildern kann teilweise durch Virtual Staging digital ergänzt worden sein und dient der besseren Veranschaulichung der Raumwirkung.Nothing found?

Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.Suchagent anlegen - <https://service.immonestor.at/registrieren/de>  
Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.Infrastruktur / EntfernungenGesundheitArzt

## Eckdaten

Grundfläche: 699m<sup>2</sup>  
Wohnfläche: 161.8m<sup>2</sup>  
Nutzfläche: 233.34m<sup>2</sup>

Zimmer: 7  
Bäder: 3

Nutzungsart: Haus  
Heizungsart: Zentral  
Befuerung: Gas,  
hwbwert: 135m<sup>2</sup>  
hwbklasse: Dm<sup>2</sup>  
fgeewert: 2.16m<sup>2</sup>  
fgeeklasse: Dm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 899000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Boro  
Nachname: Mitranic  
Tel.: +43 699 11694630  
E-Mail: boro@immonestor.at