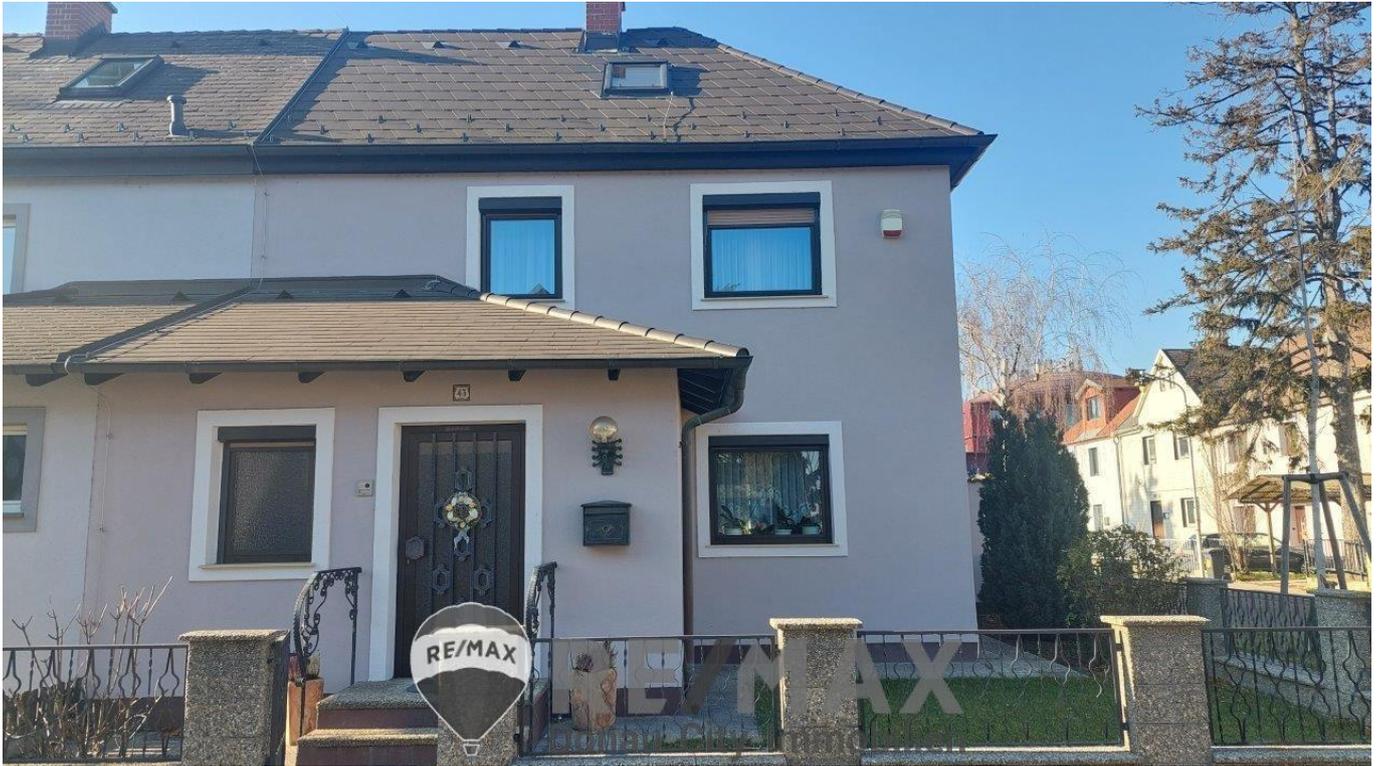


**"DAVE - Begehrte Lage! Haus mit Garten auf  
Eck-Grundstück nahe U1"**



1 Haus 1210

**Objektnummer: 1626\_26557**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1957
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	180,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 248,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,94
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Roswitha Babitsch**

RE/MAX Wien-Donaustadt  
Wagramer Straße 126  
1220 Wien















Plan folgt  
in Kürze...

Wir bitten um Ihr Verständnis!



**RE/MAX** Gebrauchtimmobilien  
**3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ**



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs-  
und Klimaanlage  
zu Ihrer Haushalts-/Eigentumversicherung



**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien

GENERALI



**LEGENDE**

- 01 Flur - 3,42 m<sup>2</sup>
- 02 Zimmer - 16,96 m<sup>2</sup>
- 03 Zimmer - 10,50 m<sup>2</sup>



**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien

**RE/MAX Gebrauchtimmobilien**  
**3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ**



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs- und Klimaanlage



**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien

GENERALI

## Objektbeschreibung

**"Begehrte Lage! Haus mit Garten nahe U1 Kagraner Platz" DAVE** - Digitales Angebotsverfahren! Die fairste Form der Preisfindung bei Immobilien! Mehr Informationen finden Sie unter: [DAVE – Das digitale Angebotsverfahren für Immobilien!](#) Es handelt sich um ein hübsches Einfamilienhaus in gekoppelter Bauweise auf einem langen Eck-Grundstück mit kleinem Landhaus im Innenhof und herrlichem Garten inklusive Biotop, einem Gartenhaus und einer Garage auf insgesamt 439m<sup>2</sup> Eigengrund mit viel Potenzial. Der nette Vorgarten beim Eingang zur Seitengasse lässt bereits auf ein sorgsam gepflegtes Haus schließen, das Einiges zu bieten hat! Der zugebaute Vorzimmerbereich bietet ausreichend Platz für Garderobe und Schrank mit Sitzgelegenheit und man kommt rechter Hand direkt in das freundliche Wohnzimmer, welches über 2 Fenster nach Nord und Süd gerichtet verfügt. Die geschmackvolle Einrichtung in Buche und Kirsch mit Sideboard und Couch und funktionellem Keyboard lässt sogar Musikliebhaber aufhorchen. Die rustikale Echtholz-Einbauküche mit Herd, Backrohr, Dunstabzug, Kühlschrank, Spüle und Geschirrspüler hat auch eine gemütliche Sitzecke mit Esstisch zu bieten. Das Badezimmer mit Waschtisch, Spiegelschrank und Badewanne hat ein Fenster zum Innenhof und das WC mit kleinem Waschtisch befindet sich gleich nebenan. Man gelangt über holzverkleidete Stiegen in den ersten Stock, wo sich ein geräumiges Schlafzimmer mit zwei Fenstern (nach Norden und Süd), mit Einbauschränken und Doppelbett sowie ein Gäste- oder Kinderzimmer befindet, welches mit Couch und Einbauschränken eingerichtet ist. Vom kleinen Vorraum aus geht man auf den Dachboden, der innen mit Holz verkleidet ist und auf Grund der beiden Dachflächenfenster auch recht hell ist und so könnte man diesen zu bestimmten Jahreszeiten auch wohnlich nutzen. Der Keller des Hauses birgt nicht nur eine geräumige Speis und nebenan einen Büroraum - hier befindet sich auch ein versteckter Wellnessbereich mit Infrarot-Sauna, moderner Dusche und Waschbecken, sowie ein Wirtschaftsraum mit fast neuer Wasch- und Trockenmaschine. Eine Besonderheit ist auch das entzückende Landhäuschen im gepflasterten Innenhof mit Bauernstube - und eine Werkstatt gegenüber lässt das Herz eines Handwerkers höher schlagen. Der sonnige und ebene Garten mit kleinem Biotop und gepflegtem Rasen könnte künftig auch einen Swimmingpool beherbergen. Am Ende des Gartens befindet sich eine Garage für ein großes Auto. Die ruhige Lage in einer Gartensiedlung nahe Leopoldauer Platz und unweit der U1 Kagraner Platz ist gefragt denn je und man könnte auch zusätzlichen Wohnraum am Grund errichten. Die gute Infrastruktur von Öffis bis Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Restaurants, Freizeitmöglichkeiten etc. ergänzt dieses attraktive Angebot! Vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin! **Der DAVE-Richtpreis beträgt € 499.000,--** **Der Verkauf wird über das neue \*) digitale Angebotsverfahren / DAVE abgewickelt. \*)** **Beim angegebenen Preis handelt es sich um einen Richtpreis, da der Preis vom Interessenten mit einem \*) online erstellten Anbot definiert wird und kann er abhängig von der jeweiligen Nachfrage, auch über diesem Preis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Angebotes!** Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig! **"Prime Location! House with Garden near U1 Kagraner Platz"** This charming single-family semi-detached home is situated on a long corner lot, offering a small country-style house in the courtyard, a stunning garden with a

biotope, a garden house, and a garage—all on a private plot of 439 m<sup>2</sup> with great potential. The lovely front garden by the entrance to the side alley hints at a meticulously maintained home with plenty to offer! The enclosed entryway provides ample space for a wardrobe and seating area, leading directly into the bright living room on the right. The room boasts two windows facing north and south and is tastefully furnished with beech and cherry wood sideboards, a couch, and even a functional keyboard—perfect for music enthusiasts. The rustic solid-wood kitchen features built-in appliances, including a stove, oven, extractor fan, refrigerator, sink, and dishwasher. It also has a cozy dining corner with a table. The bathroom includes a washbasin, mirrored cabinet, and bathtub, with a window overlooking the courtyard. A separate WC with a small washbasin is conveniently located next door. Wood-paneled stairs lead to the first floor, where you'll find a spacious bedroom with two windows (north and south-facing), a built-in wardrobe, and a double bed, as well as a guest or children's room equipped with a couch and built-in closet. A small hallway provides access to the attic, which is lined with wood on the inside. Thanks to two skylights, the attic is bright and could serve as a seasonal living space. The basement offers more than just storage: it includes a spacious pantry, an adjacent office space, and a hidden wellness area featuring an infrared sauna, a modern shower, and a washbasin. There's also a utility room with a nearly new washing machine and dryer. A special highlight of this property is the charming country-style cottage in the paved courtyard, complete with a rustic parlor. Across from it is a workshop that would delight any craftsman. The sunny, level garden features a small biotope and a well-maintained lawn, with enough space for a potential swimming pool. At the end of the garden, you'll find a garage suitable for a large car. The quiet location in a garden estate near Leopoldauer Platz and close to the U1 Kagraner Platz is more sought-after than ever. The property also offers the potential to add more living space. Excellent infrastructure—including public transport, shopping, schools, restaurants, and leisure facilities—completes this attractive offering. Schedule your viewing appointment today!