

**"Bungalow auf Eigengrund 1000m<sup>2</sup> - 5 min vom  
Gewerbepark Stadlau!"**



EFH 1220 Wien

**Objektnummer: 1626\_26558**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1970
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	108,41 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 259,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,40
<b>Kaufpreis:</b>	879.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea Eisner**

RE/MAX Wien-Donaustadt  
Wagramer Straße 126  
1220 Wien































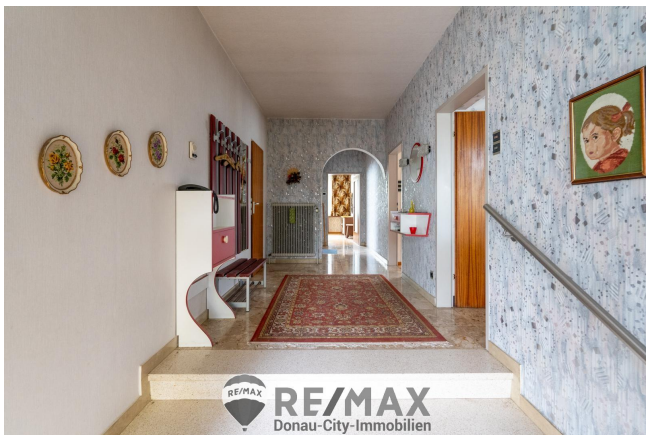
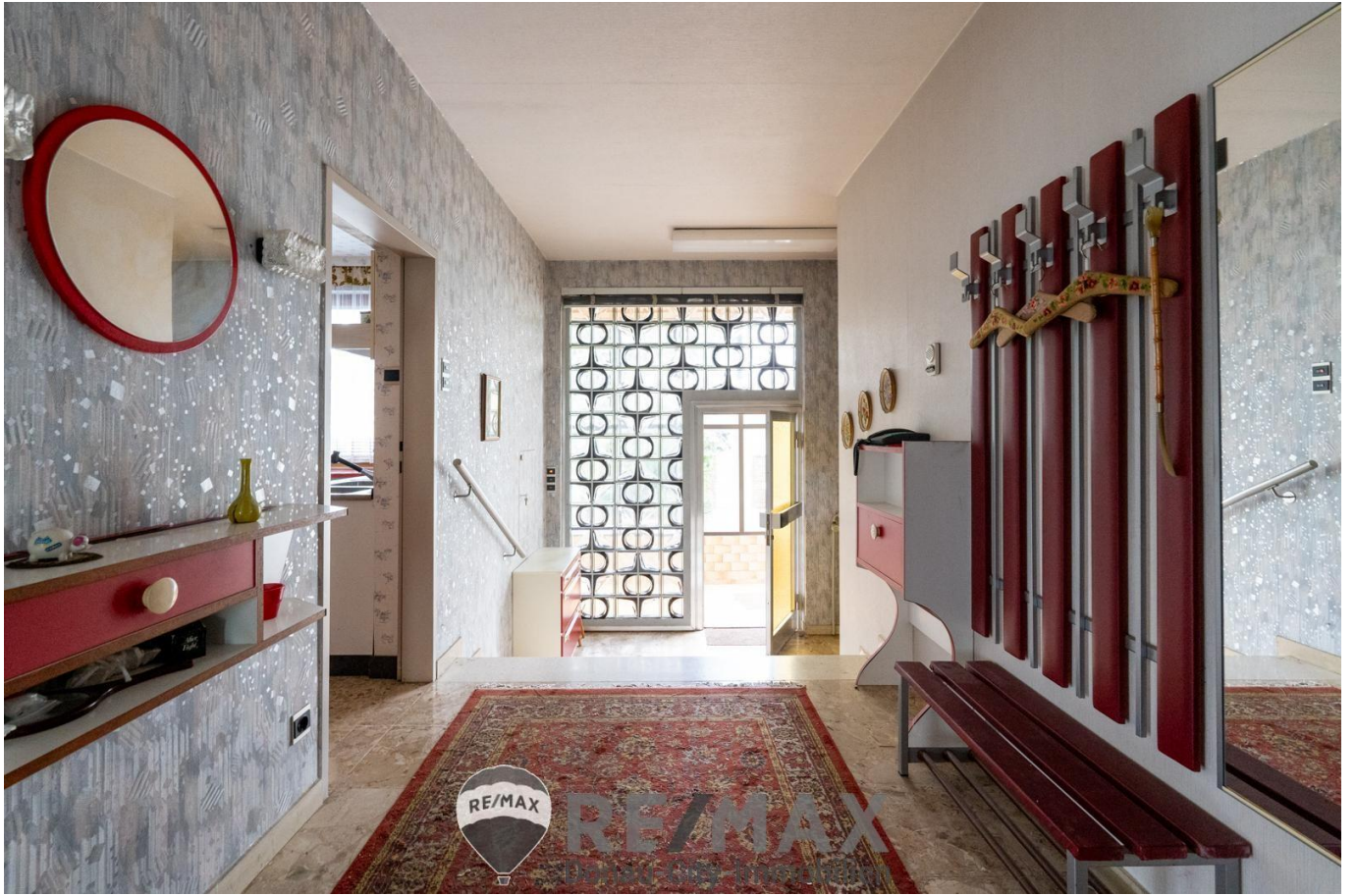
































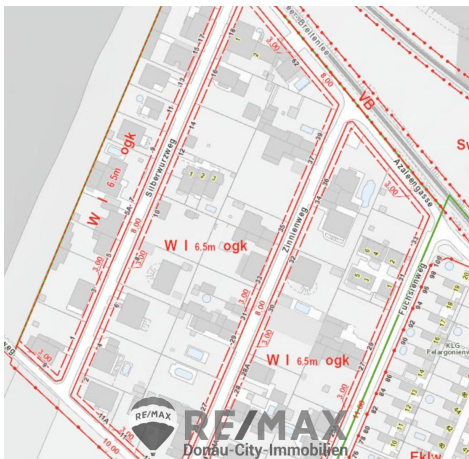












**RE/MAX Gebrauchtimmobilien**  
**3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ**



RE/MAX  
 Premiumschutz  
 in den ersten  
 3 Monaten  
 PRÄMIENFREI\*

Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs-  
 und Klimaanlage



RE/MAX  
 Donau-City-Immobilien

GENERALI



## Objektbeschreibung

**"Bungalow auf Eigengrund ca. 1000m<sup>2</sup> - Gewerbepark Stadlau, Breitenlee und Rautenweg!"** Sind Sie auf der Suche nach einer absoluten ruhigen Lage - und total zentral gelegen dann ist das genau das Richtige für Sie! Ein Bungalow auf Eigengrund und zwar auf ca. 1000m<sup>2</sup>!!! Ein Bungalow mit potenzial, dieser wurde im Jahre ca. 1970 errichtet Ziegelmassiv und durch die gute Bauweise in einem guten Zustand! Aufteilung: Windfang (wurde im Jahr 1990 dazu gebaut) eindrucksvolles Vorzimmer, separates WC und Badezimmer mit Badewanne, zwei Schlafzimmer sind ebenso vorhanden. Separate Küche im Retro Stil ist mit vielen Schränken ausgestattet und toll angelegt. Großzügiges Wohnzimmer mit ca. 40,25m<sup>2</sup> so viel Platz und so schön hell durch die großen Fenster kommt viel Licht hinein - weiters geht es auf die ca. 32m<sup>2</sup> großen Terrasse mit einen schönen Blick in den Garten der Richtung Süden ausgerichtet ist! Viele Möglichkeiten und viel Platz! Das gute an der Immobilie ist das diese quadratisch ist mit ca. 32m x 31m. Kellergeschoss mit ca. 75m<sup>2</sup> viel Platz und viel Stauraum - was will man mehr? Im Keller befinden sich weitere 2 Räume für die Haustechnik und den Tank für ca. 7500 Liter Heizöl. Der Keller ist ebenso beheizt, dass gemütliche Stüberl im Keller ist, ideal für Familienfeste. Ebenso wäre es möglich, den Keller für Wohnzwecke oder gewerbliche Zwecke zu nutzen – da beim Hauseingang der Zugang zum Keller sehr praktisch angelegt ist. Dachboden ist ausbaubar, dieser kann je nach Bedarf ausgebaut werden und das Haus aufgestockt. Eine Garage mit ca. 35m<sup>2</sup> diese ist gut angelegt - durch einen weiteren Raum der geschaffen wurde für eine kleine Werkstätte und Gartengeräte! Lassen Sie sich überzeugen durch die tolle und ruhige Lage aber auch zentrale Lage! **Kaufpreis: € 879.000,--** Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig! Infrastruktur: Autobus 85A Richtung U2 Hausfeldstraße. 24A Autobus Richtung U1 Kagraner Platz, Billa, Ströck, Gewerbepark Stadlau, Ikea, Kika Leiner, Autobahn Süd Ost Tangente und S2. Die Buslinie 28A fährt bis zur U1-Station Aderklaaer Straße. Information: Grundstück und Bungalow und auch Silberwurzweg Gutes Investment auch für die Zukunft gut zu wissen: Der alte Verschiebebahnhof Breitenlee in der Donaustadt soll zu einem 90 Hektar umfassenden Naturschutz-Areal werden. Der sich umliegend dort befindet - denn der Bahnhof im Nordosten der Stadt ist nach 1945 nie in seiner ursprünglichen Größe verwendet worden. Nur ein kleiner Teil wurde tatsächlich genutzt. Dadurch konnte sich laut Stadt auf dem Areal im Nordosten Wiens ein vielfältiger Biotopkomplex aus Trockenrasen sowie naturnahen Wäldern und Teichen ausbilden. Für zahlreiche seltene und streng geschützte Arten ist das Gelände Rückzugsraum. Genannt wurden etwa Neuntöter, Wiedehopf, die Zaunechse oder mehr als 140 Wildbienenarten. Aus diesem bereits verwilderten Gebiet wird sich die ÖBB weitgehend zurückziehen, nur eine kleine verkehrstechnisch notwendige Fläche sowie die sich dort befindenden Kleingartensiedlungen der ÖBB, will man weiter betreiben. Der Rest wird entsiegelt, die Stadt wird das Areal zu einem Natura 2000 Gebiet entwickeln, ein Gebiet mit höherem Schutz-Status. Die Stadtrand-Wildnis soll auch künftig eher den Tieren und Pflanzen gehören, der Zutritt soll allerdings auch für Besucher möglich sein. Es sind mehrere Einstiegsstellen geplant und versprochen wurde eine "behutsame" Wegführung durch das Gebiet sowie Beobachtungsplattformen, diese Information stammt vom Kurier 13.06.2024. Raumwunder mit ökologischer Bauweise / individuell planbar / NGF = 138,8 m<sup>2</sup> /



schlüsselfertig ab € 439.000,- inkl. MwSt. "**Bungalow on freehold land approx. 1000m<sup>2</sup> - Gewerbepark Stadlau, Breitenlee, and Rautenweg!**" Are you looking for an absolutely quiet location - and yet centrally located? Then this is exactly what you're looking for! A bungalow on freehold land, approximately 1000m<sup>2</sup>!!! A bungalow with potential, built around 1970 in solid brick construction, it remains in good condition due to its excellent build quality! Layout: Entrance hall (added in 1990), impressive foyer, separate toilet, and bathroom with bathtub, two bedrooms are also available. Separate retro-style kitchen equipped with plenty of cabinets and well laid out. Spacious living room of approximately 40.25m<sup>2</sup>, with plenty of space and beautifully bright due to large windows - furthermore, it leads to the approximately 32m<sup>2</sup> large terrace with a beautiful view of the south-facing garden! Many possibilities and lots of space! The property is advantageous in that it is square-shaped, approximately 32m x 31m. Basement with approximately 75m<sup>2</sup>, ample space and storage - what more could one ask for? In the basement, there are 2 additional rooms for house technology and a tank for approximately 7500 liters of heating oil. The basement is also heated; the cozy parlour in the basement is ideal for family gatherings. It would also be possible to use the basement for residential or commercial purposes, as access to the cellar is very conveniently located at the house entrance. The attic is expandable, it can be developed according to needs and the house can be extended upwards. A garage of approximately 35m<sup>2</sup>, well laid out - with an additional room created for a small workshop and garden tools! Be convinced by the fantastic and quiet yet central location! **Price: € 879,000.00** The agent acts as a dual agent! Infrastructure: Bus 85A towards U2 Hausfeldstraße. Bus 24A towards U1 Kagraner Platz, Billa, Ströck, Gewerbepark Stadlau, Ikea, Kika Leiner, Southeast Motorway Tangent (Süd Ost Tangente), and S2. The bus line 28A goes to the U1 station Aderklaaer Straße. Information: Property and bungalow and also Silberwurzweg Good investment also for the future to know: The old Breitenlee marshalling yard in Donaustadt is set to become a 90-hectare nature reserve. It is located in the vicinity - because the station in the northeastern part of the city was never used in its original size after 1945. Only a small part was actually used. According to the city, this has allowed a diverse biotope complex of dry grasslands as well as natural forests and ponds to develop in the northeastern area of Vienna. The area serves as a retreat for numerous rare and strictly protected species. Species mentioned include the red-backed shrike, hoopoe, common wall lizard, or more than 140 species of wild bees. The Austrian Federal Railways (ÖBB) will largely withdraw from this already wild area, only operating a small area necessary for transport and the existing ÖBB allotment gardens. The rest will be de-sealed, and the city will develop the area into a Natura 2000 site, an area with a higher protection status. The suburban wilderness should continue to belong primarily to animals and plants in the future, although access should also be possible for visitors. Several entry points are planned, and a "careful" path through the area as well as observation platforms have been promised, according to information from the Kurier on June 13, 2024. Space miracle with ecological construction / individually customizable / net floor area = 138.8 m<sup>2</sup> / turnkey starting from €439,000, including VAT. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 259.7 kWh/(m<sup>2</sup>a)

f:

Klasse Heizwärmebedarf: G

mebedarf:



Faktor Gesamte 3.4  
nergieeffizienz:  
Klasse Faktor G F  
esamtnergieeffi  
zienz: