

**Traumhaftes Haus in 1190 Wien - Ihr neues Zuhause für  
675.000 €!**



**Objektnummer: 2533/6626**

**Eine Immobilie von Börner Ihr Hausmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Donauwartesteig 17
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1920
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	110,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	655,00 m <sup>2</sup>
Keller:	15,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	675.000,00 €
Betriebskosten:	167,47 €
Heizkosten:	200,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Mag. Thilo Börner



















Ground Floor



Floor 1

**Approximate total area<sup>(1)</sup>**  
86.17 m<sup>2</sup>

**Balconies and terraces**  
4.93 m<sup>2</sup>

**Reduced headroom**  
3.21 m<sup>2</sup>

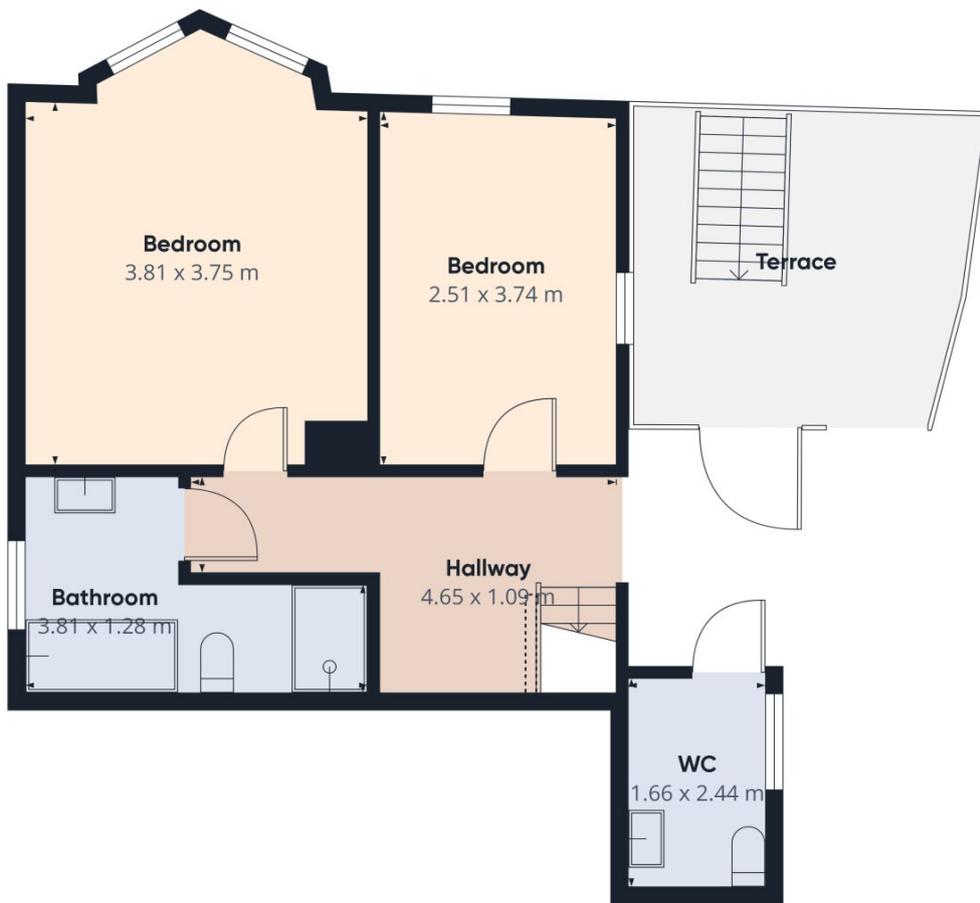
(1) Excluding balconies and terraces

Reduced headroom  
----- Below 1.5 m

While every attempt has been made to ensure accuracy, all measurements are approximate, not to scale. This floor plan is for illustrative purposes only.

Calculations are based on RICS IPMS 3C standard.

GIRAFFE 360



Ground Floor

Approximate total area<sup>(1)</sup>  
44.76 m<sup>2</sup>

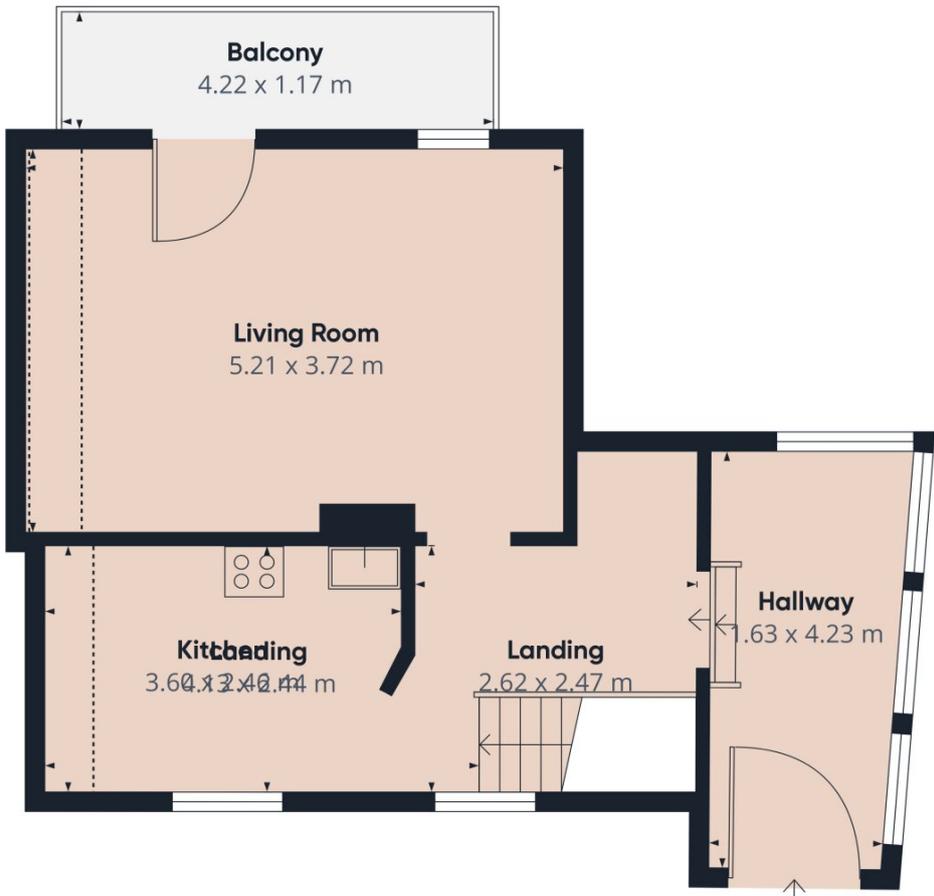
Reduced headroom  
0.11 m<sup>2</sup>

(1) Excluding balconies and terraces

Reduced headroom  
----- Below 1.5 m

While every attempt has been made to ensure accuracy, all measurements are approximate, not to scale. This floor plan is for illustrative purposes only. Calculations are based on RICS IPMS 3C standard.

GIRAFFE 360



Floor 1

<b>Approximate total area<sup>(1)</sup></b>	41.41 m <sup>2</sup>
<b>Balconies and terraces</b>	4.93 m <sup>2</sup>
<b>Reduced headroom</b>	3.09 m <sup>2</sup>

(1) Excluding balconies and terraces

Reduced headroom  
 ----- Below 1.5 m

While every attempt has been made to ensure accuracy, all measurements are approximate, not to scale. This floor plan is for illustrative purposes only. Calculations are based on RICS IPMS 3C standard.

GIRAFFE 360

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im charmanten 19. Bezirk von Wien! Dieses gepflegte Einfamilienhaus bietet Ihnen auf großzügigen 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche alles, was das Herz begehrt. Der Kaufpreis von 675.000,00 € macht dieses Angebot besonders attraktiv, insbesondere in dieser begehrten Lage.

Mit insgesamt 3 Zimmern im Haupthaus erstreckt sich der Wohnraum ideal über zwei Etagen und bietet sowohl Raum für Rückzug als auch für geselliges Beisammensein. Ob Sie eine Familie gründen, Ihre Kinder großziehen oder einfach nur das Leben genießen möchten – hier finden Sie den perfekten Platz, um Ihre Träume zu verwirklichen. Weiters bieten 4 Schuppen entsprechend Stauraum und Gestaltungsflächen für pubertierende Kinder.

Ein besonderes Highlight ist der Blick über den Kuchelauer Hafen und die Donau vom Balkon, dem Garten und beiden Schlafzimmern. Der hangseitige Garten ist uneinsehbar.. Stellen Sie sich vor, wie Sie an warmen Sommertagen bei einem Glas Wein entspannen und den Blick auf die grüne Umgebung schweifen lassen.

Die Einbauküche ist nicht nur funktional, sondern auch ein Ort, an dem Sie kulinarische Meisterwerke kreieren können. Das lichtdurchflutete Badezimmer mit Fenster ist ein weiterer Vorteil dieser Immobilie, ausgestattet mit einer einladenden Badewanne und einer separaten Dusche, die Ihnen den perfekten Start in den Tag ermöglicht. Ein Gäste-WC und ein weiteres Bad mit WC runden das Angebot ab und sorgen für zusätzlichen Komfort.

Die beiden Stellplätze bieten Ihnen die Freiheit, Ihr Fahrzeug sicher abzustellen, ohne sich Gedanken über Parkplatzprobleme machen zu müssen.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Mit dem Bus gelangen Sie schnell und unkompliziert ins Stadtzentrum oder zu anderen wichtigen Punkten der Stadt. Die ruhige Lage des Hauses ermöglicht es Ihnen, die Vorzüge des urbanen Lebens zu genießen, ohne auf die Vorteile einer grünen Umgebung verzichten zu müssen.

In unmittelbarer Nähe finden Sie zudem einen Kindergarten, der nicht nur für Familien, sondern auch für zukünftige Investoren von großem Interesse ist. Hier haben Ihre Kinder die Möglichkeit, in einer liebevollen Umgebung zu spielen und zu lernen.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Ein Haus in dieser Lage und in diesem Zustand ist ein echtes Juwel auf dem Immobilienmarkt. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem wunderbaren Angebot. Ihr neues Zuhause in Wien wartet auf Sie!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie

Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.525m  
Apotheke <1.750m  
Klinik <3.450m  
Krankenhaus <3.125m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.700m  
Kindergarten <800m  
Universität <1.275m  
Höhere Schule <3.775m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.125m  
Bäckerei <1.750m  
Einkaufszentrum <2.850m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.750m  
Bank <1.750m  
Post <825m  
Polizei <1.950m

### **Verkehr**

Bus <125m  
Straßenbahn <2.850m  
U-Bahn <4.200m  
Bahnhof <1.725m  
Autobahnanschluss <1.375m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap