

**BIETERVERFAHREN - Retrohaus mit Relaxgarten auf  
PACHTGRUND der STADT WIEN ( Pachtkosten monatlich  
EUR 1.320,--) - zu Fuß zur Alten Donau**



Hausansicht

**Objektnummer: 6451/112**

**Eine Immobilie von WVV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	1958
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	95,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	123,66 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	440,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 166,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,27
<b>Kaufpreis:</b>	50.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	30,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	1.320,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

1.800,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Anita ENGEL**



WV Immobilien Gr  
Tuchlauben 11/2/13-  
A-1010 Wien

T +43 1 5332619 60  
H +43 699 10616283  
F +43 1 5353955

Gerne stehe ich Ihnen  
zur Verfügung.



termin zur









































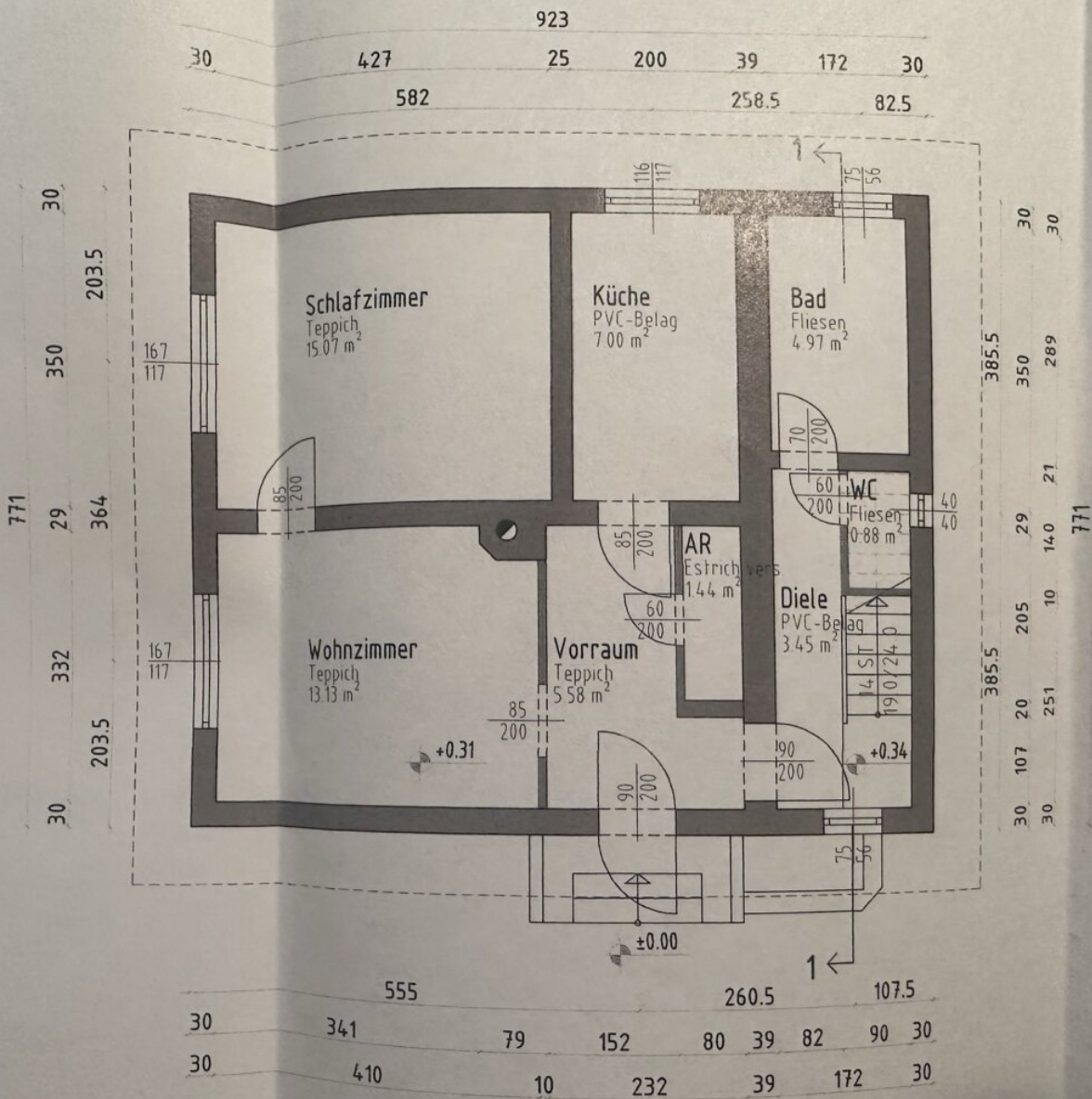












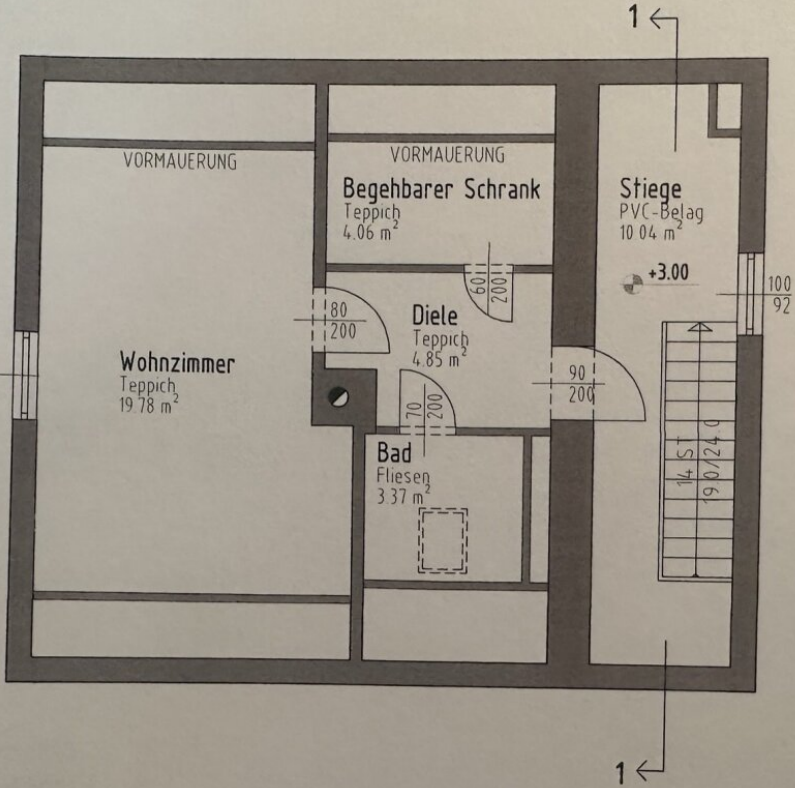
Erdgeschoss





30	341	15	282	53	172	30
30	341	79	218	53	132	40 30

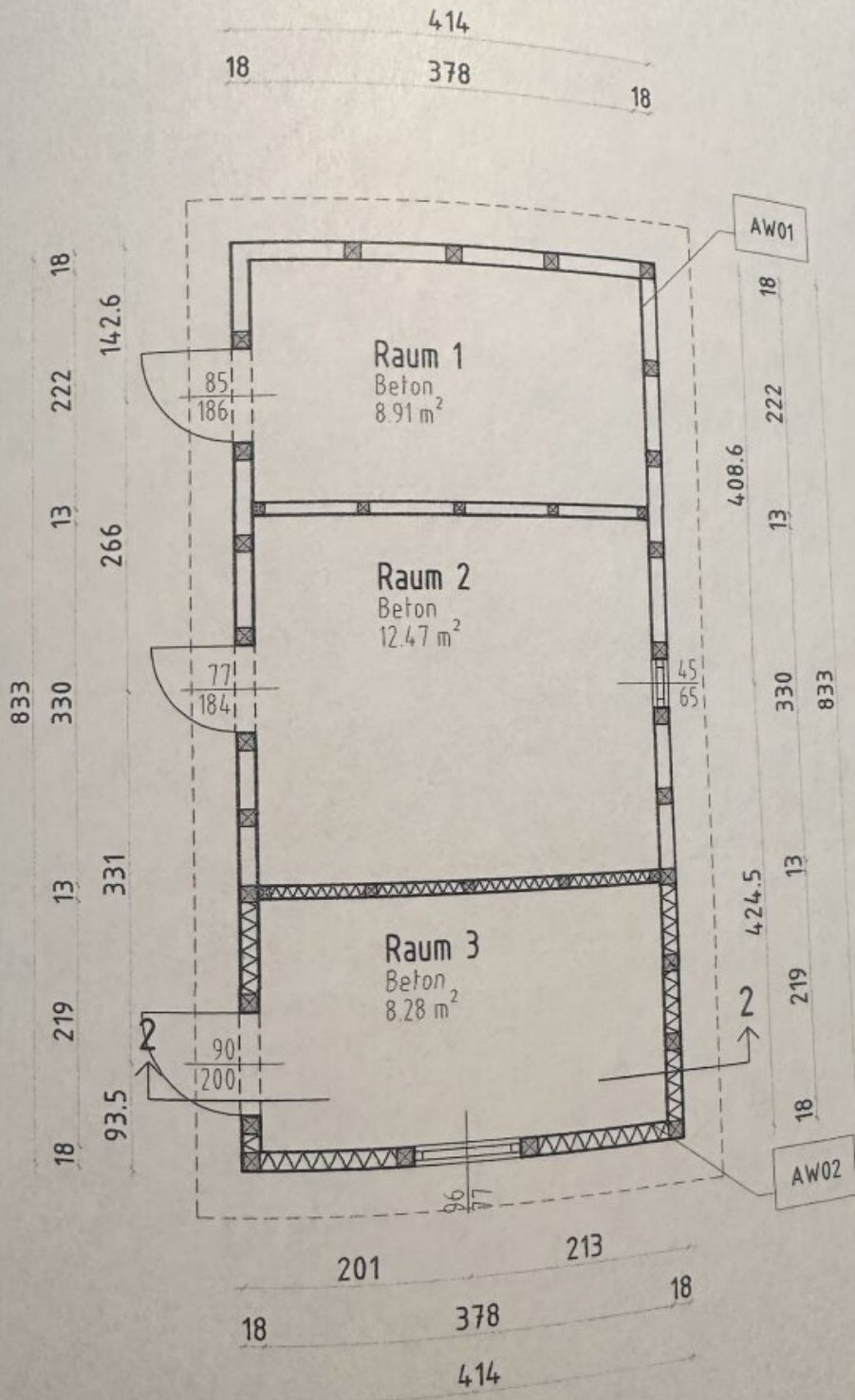
771	550	108	114	108	114	108	114
30	70	10	211	70	10	120	10
30	70	10	374	70	10	150	10
30	70	10	397	70	10	150	10
30	70	10	35	70	10	60	30



284.9	150	10	60	30	65	30
486.1	181	10	190	10	60	30
30	90	10	646	10	60	30
30	90	10	771	10	60	30
30	90	10	771	10	60	30

30	341	51 15	197	104 53	172	30
30	392	15	231	53	172	30
923						

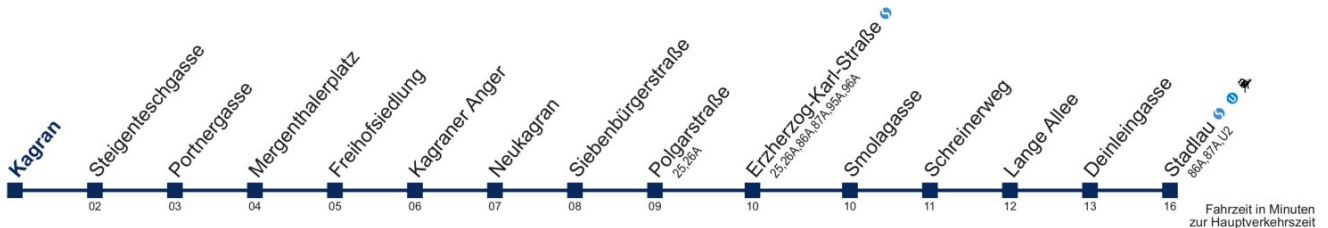




Grundriss Schuppen



# 94A Stadlau



## Montag-Freitag (Schule)

5	00 20 35 50
6	00 10 20 30 37 45 52
7	00 07 15 23 30 36 42 47 52 57
8	05 12 20 30 42 54
9	06 18 30 42 54
10	06 18 30 42 54
11	06 18 30 42 54
12	06 18 30 37 45 52
13	00 07 15 22 30 37 45 52
14	00 07 15 22 30 37 45 52
15	00 07 15 22 30 37 45 52
16	00 07 15 22 30 37 45 52
17	00 07 15 22 30 37 45 52
18	00 07 15 22 30 37 45 52
19	00 07 15 22 30 40 50
20	00 10 20 30 40 50
21	00 10 20 30 40 50
22	05 20 35 50
23	05 20 35 50
0	05 20 47

## Montag-Freitag (Ferien)

5	00 20 35 50
6	00 10 20 30 38 46 54
7	02 10 18 26 34 42 50 58
8	06 14 22 32 42 54
9	06 18 30 42 54
10	06 18 30 42 54
11	06 18 30 42 54
12	06 18 30 42 54
13	06 18 30 40 50
14	00 10 20 30 40 50
15	00 10 20 30 40 50
16	00 10 20 30 40 50
17	00 10 20 30 40 50
18	00 10 20 30 40 50
19	00 10 20 30 40 50
20	00 10 20 30 40 50
21	00 10 20 30 40 50
22	05 20 35 50
23	05 20 35 50
0	05 20 47

## Samstag

5	00 30
6	00 20 35 50
7	05 20 35 50
8	05 20 35 50
9	05 20 35 50
10	05 20 35 50
11	05 20 35 50
12	05 20 35 50
13	05 20 35 50
14	05 20 35 50
15	05 20 35 50
16	05 20 35 50
17	05 20 35 50
18	05 20 35 50
19	05 20 35 50
20	05 20 35 50
21	05 20 35 50
22	05 20 35 50
23	05 20 35 50
0	05 20 47

## Sonn- und Feiertag

5	00 30
6	00 30 50
7	05 20 35 50
8	05 20 35 50
9	05 20 35 50
10	05 20 35 50
11	05 20 35 50
12	05 20 35 50
13	05 20 35 50
14	05 20 35 50
15	05 20 35 50
16	05 20 35 50
17	05 20 35 50
18	05 20 35 50
19	05 20 35 50
20	05 20 35 50
21	05 20 35 50
22	05 20 35 50
23	05 20 35 50
0	05 20 47

 **WienMobil**   
 Kaufen Sie Ihre Tickets bequem mit der WienMobil-App.  
 Buy your tickets easily via our WienMobil app.

Datum: 01.12.2022 06:15:05; Linie: 2394A\_ (H)

Auskunft Servicetelefon 01/7909 100

Anderungen vorbehalten  
  
 WVV Immobilien GmbH



## Objektbeschreibung

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im 22. Bezirk bei der Alten Donau.**

Das Haus:

**Das charmante Haus mit rund 95m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, rund 30m<sup>2</sup> Nebengebäude mit Abstellräumen, Parkplatz und großzügigem Garten von rund 450m<sup>2</sup> liegt auf einem südseitig ausgerichteten Grundstück auf Baurechtsgrund der Stadt Wien und bietet durch seine attraktive Lage in der Nähe der Alten Donau ganzjähriges Wohnen und gute Infrastruktur.**

Das Haus wurde in seinem Grundriss im Jahre 1958 errichtet, 1990 wurde das Haus erweitert. Einige Umbauten und Sanierungen in den Innenräumen sowie im Außenbereich wurden vom Eigentümer selbst durchgeführt.

**Das Haus ist südseitig in den Garten ausgerichtet und bietet mit 3 Zimmern, Küche, 2 Bädern, 2 Toiletten, Schrankraum, Abstellräumen und Entrées sowohl als Hauptwohnsitz als auch als Sommerresidenz komfortablen Bewegungsfreiraum.**

Vom überdachten Eingangsbereich gelangen Sie in den zentralen Vorraum, linker Hand befindet sich der Wohnraum mit Original Meller-Ofen für zusätzliche behagliche Wärme in den Wintermonaten.

Angrenzend befindet sich ein Schlafzimmer.

Vom zentralen Vorraum aus gelangen Sie in die ausgestattete weiße Retro Küche. Rechter Hand befindet sich der zweite Vorraum mit Stiegenaufgang, dieser führt Sie zur separaten Toilette sowie dem Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch und Waschmaschinenanschluß .

Über die Holztreppe gelangen Sie in das Obergeschoß. Der Vorraum im 1. Stock bietet hier Platz für einen Schreibtisch als Home-Office. Im zweiten Vorraum befindet sich linker Hand das Badezimmer mit Dusche, Waschtisch und Toilette, rechter Hand ist der Schrankraum und angrenzend das zweite komfortable Schlafzimmer.



Beheizt wird das Erdgeschoß mit einer Gaszentralheizung, der 1. Stock wird mit einer Stromheizung geheizt. Das Warmwasser wird mit dem Warmwasserboiler aufbereitet. Die Wasserzufuhr erfolgt über den hauseigenen Brunnen mit Trinkwasserqualität. Der Anschluß an das Wassernetz ist jederzeit möglich.

Das Nebengebäude mit Abstellräumen und Werkstatt bietet zusätzlichen Stauraum.

Der liebevoll angelegte Garten ist mit Steinen eingefasst, auch die pflegeleichte Gartenwiese bietet ausreichend Platz für Grillabende mit Freunden, Swimmingpool und einen Kinderspielplatz.

Die mit Steinboden ausgelegte Terrasse schützt durch das großflächige Carport vor Sonne und Regen. Im hinteren Gartenteil ist eine solarbetriebene Gartendusche installiert. In diesem Bereich ist Privatsphäre für textilfreies Sonnenbaden gegeben.

### **Infrastruktur:**

**Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Apotheke, Ärzte, Schulen, Kindergarten, usw. befinden sich in unmittelbarer fußläufiger Umgebung.**

Mit einer Entfernung von rund 1 km zum Donauzentrum haben Sie weitere Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Unterhaltung.

In ein paar **Minuten fußläufig** erreichen Sie den Autobus.

Busstation Lange Allee 94A

- fährt nach Kagran zur U1 in rund 10 Minuten Fahrzeit

- fährt nach Stadlau zur U2 in 2 Busstationen

### **Betriebskosten monatlich:**

Gemeinde, Grundsteuer, Kanal rund EUR 30,--/Monat

Gas- und Stromkosten rund EUR 130,--/Monat

Versicherung rund EUR 20,--/Monat



**Pachtkosten: rund EUR 15.840,—/Jahr - rund EUR 1.320,--/Monat - sind an die Stadt Wien zu bezahlen**

**Hard Facts:**

- Winterfestes Einfamilienhaus / auch Sommerresidenz möglich (Mauerung Dm 30cm)
- komfortabler Wohnbereich mit Meller-Ofen
- ausgestattete Retroküche
- 2 Schlafzimmer
- 2 Badezimmer, 2 Toiletten
- Terrasse für erholsame Stunden mit Carport
- Parkplatz am Grundstück
- Hausbrunnen
- großer Garten
- Nähe Alte Donau
- Hochwertige Eindeckung mit Bramac, tlw. Dämmung, Kupferdachrinnen
- zusätzliche Parkmöglichkeit für zweites Auto vor der Hauseinfahrt
- Nebengebäude mit Schuppen und Werkstatt
- Außendusche
- Gasetagenheizung im Erdgeschoß
- Autobusstation 50 Meter Entfernung
- Eigengrund der Stadt Wien, unbefristeter Vertrag - kein Eigentumserwerb möglich

**Erdgeschoß: Wohnfläche rund 51m<sup>2</sup>, Vorzimmer, Garderobe, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Badezimmer mit Wanne, Toilette, Stiegenaufgang**

**Obergeschoß: Wohnfläche rund 43m<sup>2</sup>, Vorzimmer, Schlafzimmer, Badezimmer mit Dusche und Toilette, begehbarer Schrankraum**

**Nebengebäude: Nutzfläche rund 30m<sup>2</sup>, Lagerraum mit Wasseranschluß, Lagerraum für Fahrräder und Gartenwerkzeug, Werkstatt**

**Wohnnutzfläche gesamt: 95m<sup>2</sup>**

**Garten: 440 m<sup>2</sup>**

**Grundstücksfläche: 606 m<sup>2</sup>**



**Die neuen Eigentümer dürfen sich auf ein Haus mit großem Garten in Donaunähe freuen.**

**Bieterverfahren:**

**Es handelt sich bei dieser Immobilien um ein Angebotsverfahren. Das Mindestgebot liegt bei EUR 50.000,--. Die Annahme des Höchstgebotes bleibt dem Eigentümer vorbehalten.**

**Das Angebotsformular finden Sie im Exposé.**

**Das Bieterverfahren endet am 09.12.2024.**

**ENGLISH BELOW:**

**Family home on leased land of the Municipality of the City of Vienna – 5 minutes walking distance to the Alte Donau**

**All shopping facilities, restaurants, pharmacy, doctors, schools, kindergarten, etc. are within walking distance.**

In a distance of about 1 km to the Donauzentrum you have further shopping possibilities, restaurants and entertainment.

In a few **minutes walking distance**, you can reach the bus.

Bus station Lange Allee 94A

-to Kagran to the U1 in about 10 minutes travel time

-to Stadlau to the U2 in 2 bus stops

**Monthly costs:**

Municipality, property tax, sewer about EUR 30,-/month



Gas and electricity costs around EUR 130,-/month

Insurance: around EUR 20,-/month

Lease costs: around EUR 15,840/year - around EUR 1,320/month - to be paid to the Municipality of the City of Vienna

### **Hard Facts:**

- **winterproof detached house / summer residence (brickwork 30cm)**
- **comfortable living area with Meller stove**
- **equipped retro kitchen**
- **2 bedrooms**
- **2 bathrooms, 2 toilets**
- **terrace for relaxing hours with carport**
- **parking space at the property**
- **domestic well with good water quality**
- **big garden**
- **close to Alte Donau**
- **high-quality roofing with Bramac roof tiles, partial insulation, copper gutters**
- **additional parking space for a second car in front of the house entrance**
- **sidebuilding with shed and workshop**
- **outdoor shower**
- **gas heating on the ground floor**
- **bus station 50 metres away**
- **Leasehold - no acquisition of beneficial ownership possible**

**Ground floor: Living area approx. 51m<sup>2</sup>, anteroom, cloakroom, living room, bedroom, bathroom with tub, toilet, staircase**

**Upper floor: living space approx. 43m<sup>2</sup>, anteroom, bedroom, bathroom with shower and toilet, walk-in wardrobe**

**Sidebuilding: usable area about 30m<sup>2</sup>, storage room with water connection, storage room for bicycles and garden tools, workshop**

**Total usable living space: 95m<sup>2</sup>**

**Garden: 440 m<sup>2</sup>**

**Property size: 606 m<sup>2</sup>**

**Bidding procedure:**

**This property is subject to an offer procedure. The minimum bid is EUR 50,000. However, the owner have the right to accept the highest bid.**

**The offer form can be found in the exposé.**

**The bidding process ends on 09.12.2024.**

**Anita Engel  
Immobilienvermittlerin  
WVV IMMOBILIEN GmbH  
beh. konz. Immobilienvermittlung und -verwaltung**

**Tuchlauben 11/2/13-14, 1010 Wien**

**[+43 1 533 26 19 - 60](tel:+431533261960)**

**[+43 699 10 61 62 83](tel:+4369910616283)**

**E-Mail: [immobilien@wvvgmbh.at](mailto:immobilien@wvvgmbh.at)  
[www.wvvgmbh.at](http://www.wvvgmbh.at)**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.000m

Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m



**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap