

**Lebensqualität in ruhiger Wohnlage - 6 Zimmer - 500 m<sup>2</sup>  
Garten !**



01 Hausansicht

**Objektnummer: 1609\_41645**  
**Eine Immobilie von RE/MAX First**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien, Donaustadt
<b>Baujahr:</b>	ca. 2006
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	178,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	12,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 97,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,17
<b>Kaufpreis:</b>	1.100.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Ewald Wieser**

RE/MAX First  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/9  
1130 Wien, Hietzing















## Objektbeschreibung

**6 Zimmer - Garten - Terrasse - gute Anbindung u. Infrastruktur** Mitten in einer ruhigen Wohnlage des 22. Bezirks, liegt dieses mit breiter Fensterfront ausgestattete Einfamilienhaus. Eingebettet in einen ca. 520 m<sup>2</sup> großen Garten, bietet das Objekt alle Attribute, die man für ein idyllisches Familienleben benötigt. Das Haus ist komplett neu eingerichtet u. ausgestattet. Weiters wurde die Baubewilligung für einen Zubau im Obergeschoß - Bereich Terrasse, auf dann insgesamt ca. 216 m<sup>2</sup> erwirkt. Man könnte so zwei getrennte Wohnbereiche schaffen.

Aufteilung Erdgeschoß: + Wohnraum mit Küche - ca. 60 m<sup>2</sup> + Zimmer 1 - ca. 18 m<sup>2</sup> + Zimmer 2 - ca. 9 m<sup>2</sup> + Badezimmer mit Wanne - ca. 6 m<sup>2</sup> + Flur, WC - ca. 13 m<sup>2</sup> + Vorraum, Abstellraum - ca. 7 m<sup>2</sup>

Aufteilung Obergeschoß: + Zimmer 3 - ca. 19 m<sup>2</sup> + Zimmer 4 mit Ausgang Terrasse - ca. 22 m<sup>2</sup> + Zimmer 5 - ca. 8 m<sup>2</sup> + Badezimmer - ca. 7 m<sup>2</sup> + Vorraum - ca. 4 m<sup>2</sup> + Schrankraum, Abstellraum - ca. 5 m<sup>2</sup> + Terrasse - ca. 42 m<sup>2</sup> + 3 Autoabstellplätze + Gartenhaus - ca. 3 m<sup>2</sup> + Keller, Heizraum - ca. 12 m<sup>2</sup>

Die Beheizung erfolgt mittels Gas-Zentralheizung. Über am Dach befindliche Solarzellen wird zusätzlich Sonnenenergie eingespeist. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen 500-Liter Speicher. Zur Gartenbewässerung ( Bewässerungsanlage ) wird der hauseigene Brunnen herangezogen.

Ausstattung: + Fußbodenheizung, im EG teilweise Heizkörper + Laminatböden, in Küche u. Badezimmer Fliesenböden + Maßküche mit Siemens Geräte + Badezimmer mit Grohe Armaturen + Kanäle für Klimaanlage vorbereitet + Alarmanlage Die öffentliche Anbindung erfolgt über die Buslinie 97A, deren Station nur wenige Meter entfernt liegt, sowie über die U2. Die Station Hausfeldstraße ist in ca. 10 min. fußläufig erreichbar od. 2 Stationen mit dem Bus. Mehrere Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich innerhalb eines Kilometers. Das Objekt ist noch bis 31. 8. 2025 zu einem Mietzins von monatlich € 3.000,- (netto) vermietet - wobei das Mietverhältnis nach einer 3-monatigen Kündigungsfrist auch vorzeitig aufgelöst werden könnte. Rechtlicher Hinweis: Bei Abschluss eines Kauf- oder Mietvertrages fallen zusätzliche Kosten an! Details entnehmen Sie unserer Nebenkostenübersicht und/oder dem Exposé! Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben (§ 5 Abs. 3 MaklerG) und zwischen Verkäufer und Vermittler ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind daher ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten!

---

---