

**Seltene Gelegenheit vom Stift Klosterneuburg: Großzügige
Liegenschaft auf ca. 1.000 m² Grund nahe Alter Donau,
UNO City & Donaupark**



Gartenhaus

Objektnummer: 1684/57

Eine Immobilie von RK Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1980
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	198,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	3
Stellplätze:	1
Keller:	79,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 211,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,74
Kaufpreis:	319.000,00 €
Infos zu Preis:	

Grundsteuer € 128,42 Müllabfuhr 132,4 €

Provisionsangabe:

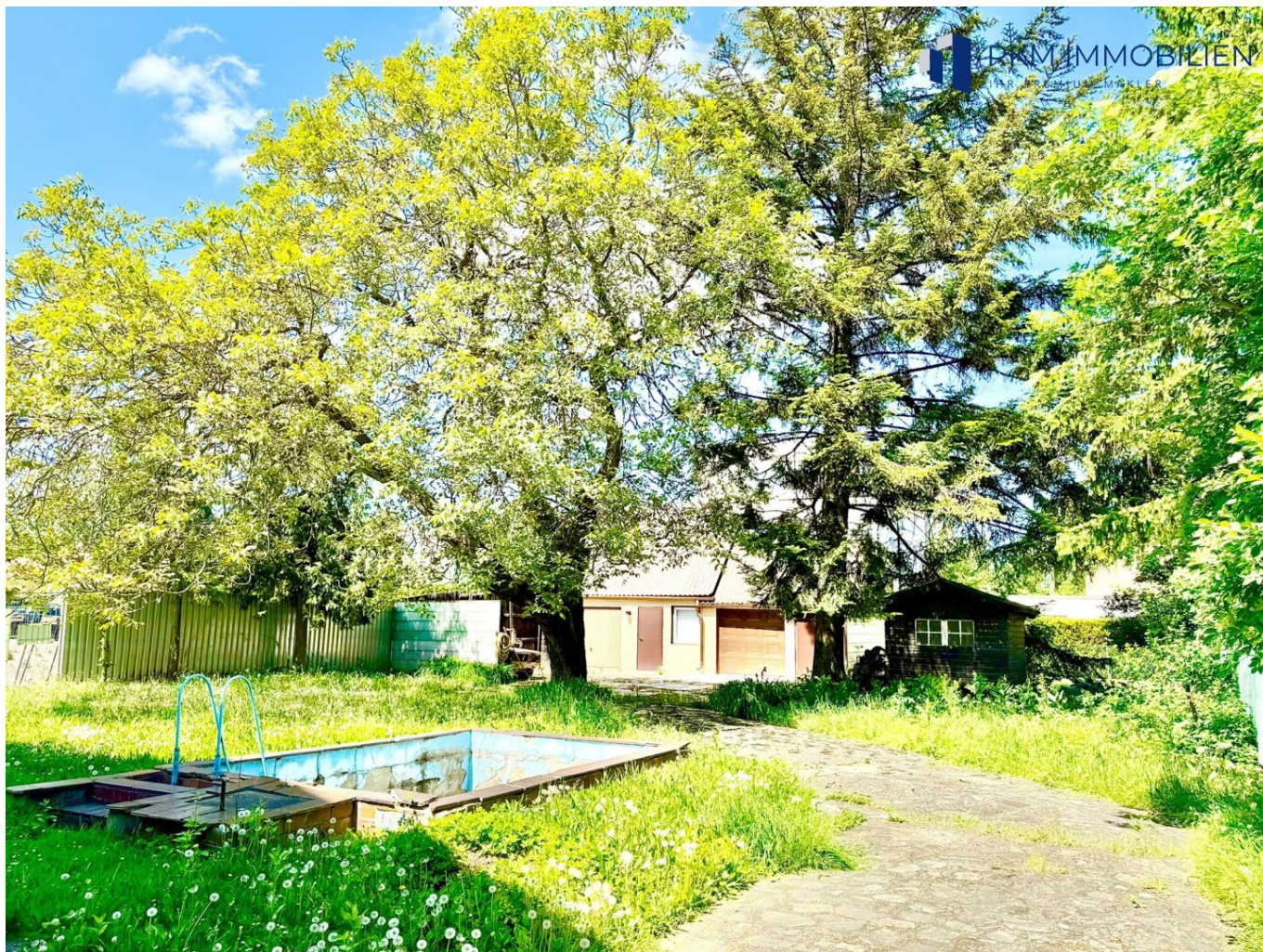
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

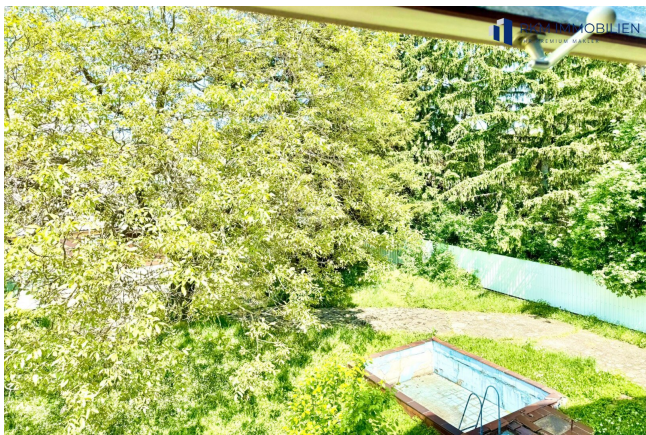
Ihr Ansprechpartner

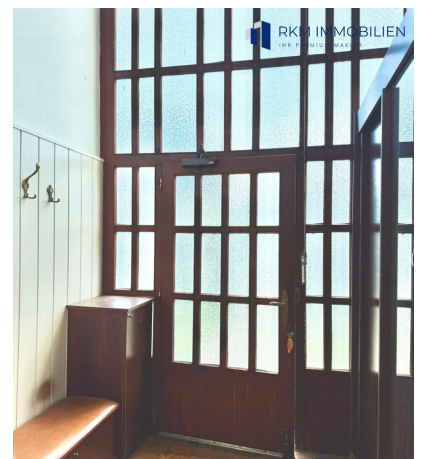
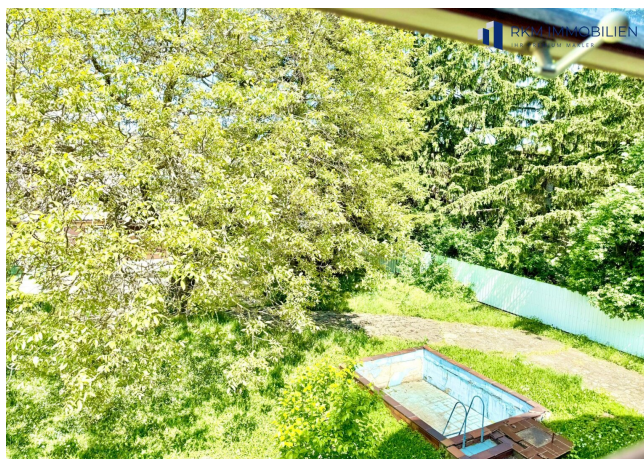


Dr. Alexander Predein









Objektbeschreibung

Toplage nahe Alter Donau & UNO City – großzügige Liegenschaft mit Potenzial auf ca. 1.000 m² Grund

In einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens – nur wenige Gehminuten zur Alten Donau, UNO City, Donaupark und City – erwartet Sie dieses großzügige Wohnhaus mit Entwicklungspotenzial.

Das ca. 1987 errichtete Haus liegt auf einem rund 1.000 m² großen Grundstück welches sich in Besitz von Stift Klosterneuburg befindet (PACHTGRUND), verfügt über drei überdachte Terrassen/Loggien, gepflegten Garten, Garage und ein ausbaufähiges Dachgeschoss.

Alle Räume sind **zentral begehbar** – ideal für Familien, Eigennutzer oder Investoren.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss / Halbstock

- Repräsentativer Eingangsbereich mit Garderobe
- Wohn-/Esszimmer mit Kachelofen und Zugang zur Terrasse
- Separate Küche mit Panoramafenster
- 2 Schlafzimmer / Zimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC

Obergeschoss

- 4 großzügige Schlafzimmer (alle mit Panoramafenstern)
- 2 davon mit Zugang zur überdachten Loggia (ca. 25 m²)
- Badezimmer mit Dusche
- Separates WC

Kellergeschoss (voll ausgebaut)

- 2 große Werkräume mit Tageslicht
- 1 Stüberl/Partyraum mit Gartenblick
- Technik-, Lager- und Heizraum
- Direkter Zugang zur Garage (ca. 17 m²)

Dachgeschoss

- Bereits mit Estrich und Panoramafenstern ausgestattet
- Ausbaufähig für Gästezimmer, Atelier oder Homeoffice

Verkehrsanbindung:

- U1 (Kagran / Alte Donau) fußläufig
- U6 / S-Bahn in wenigen Minuten
- A22 / A23 in direkter Nähe
- Ca. 10 Min. ins Stadtzentrum
- Ca. 20 Min. zum Flughafen

Fazit:

Eine der begehrtesten Lagen Wiens vereint hier alles, was anspruchsvolles Wohnen ausmacht:

die unmittelbare Nähe zur Alten Donau, zur UNO City und zum Donaupark, eine exzellente öffentliche Anbindung (U1 fußläufig erreichbar) sowie die perfekte Balance zwischen urbaner Infrastruktur und naturnaher Erholung.

Ein Umfeld, das internationale Qualität, Lebensstil und Wertbeständigkeit garantiert.

Gerne senden wir Ihnen ein ausführliches Exposé oder vereinbaren einen Besichtigungstermin.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap