

**Lebensqualität am Rande von Wien - 114m²
Gartenparadies auf Eigengrund.**



Objektnummer: 6352/2445

Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	122,00 m ²
Nutzfläche:	128,84 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	114,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 46,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	449.900,00 €
Provisionsangabe:	

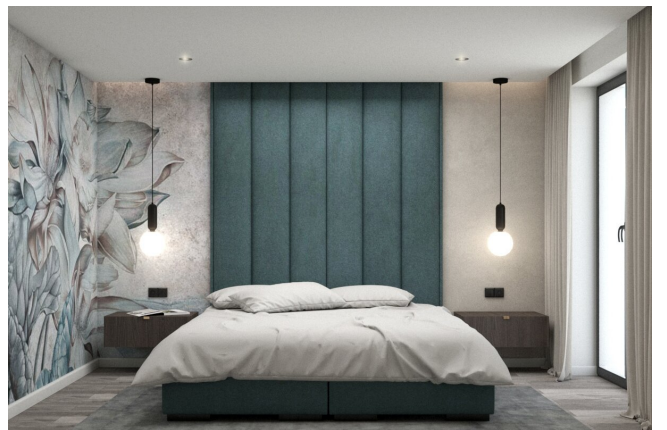
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



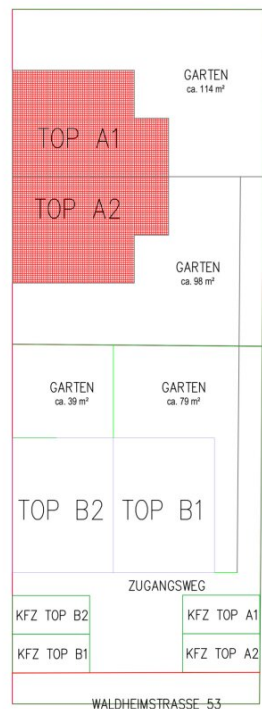
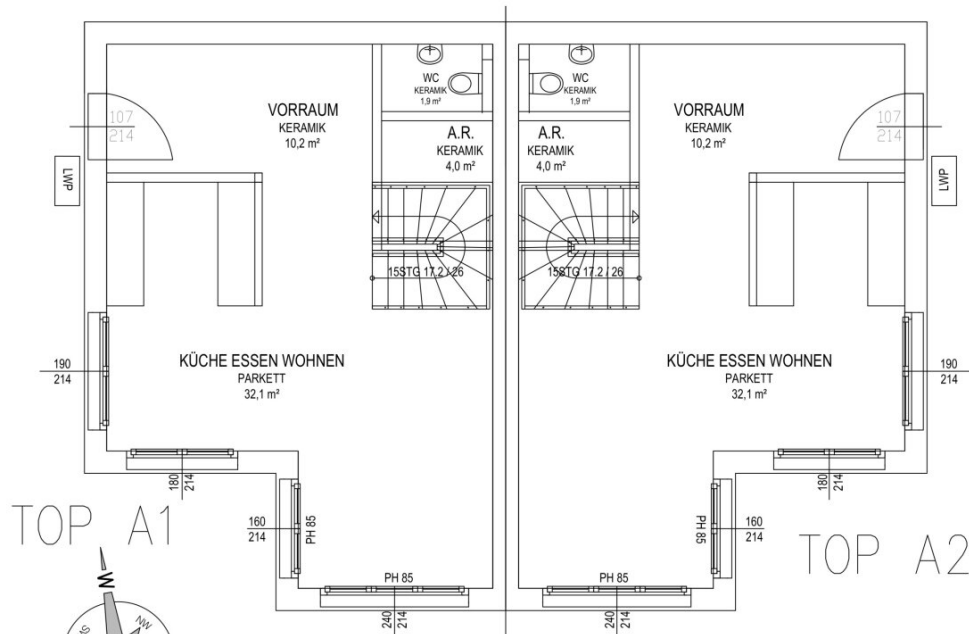
AURELIUM REAL ESTATE

AURELIUM REAL ESTATE GmbH
Parkring 20/1

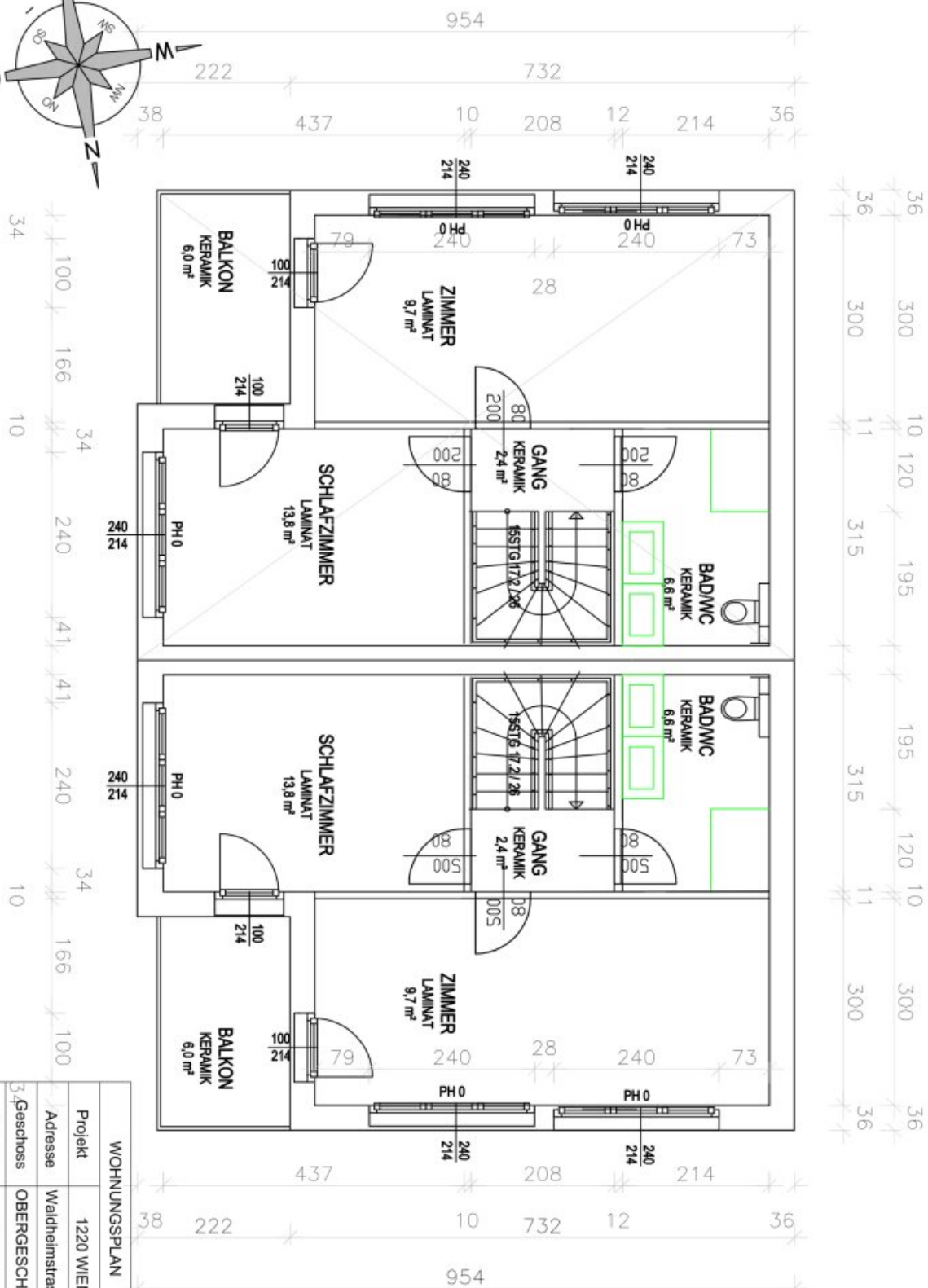
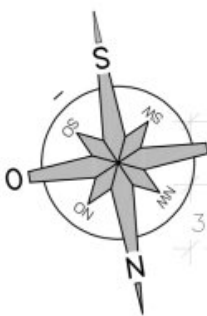




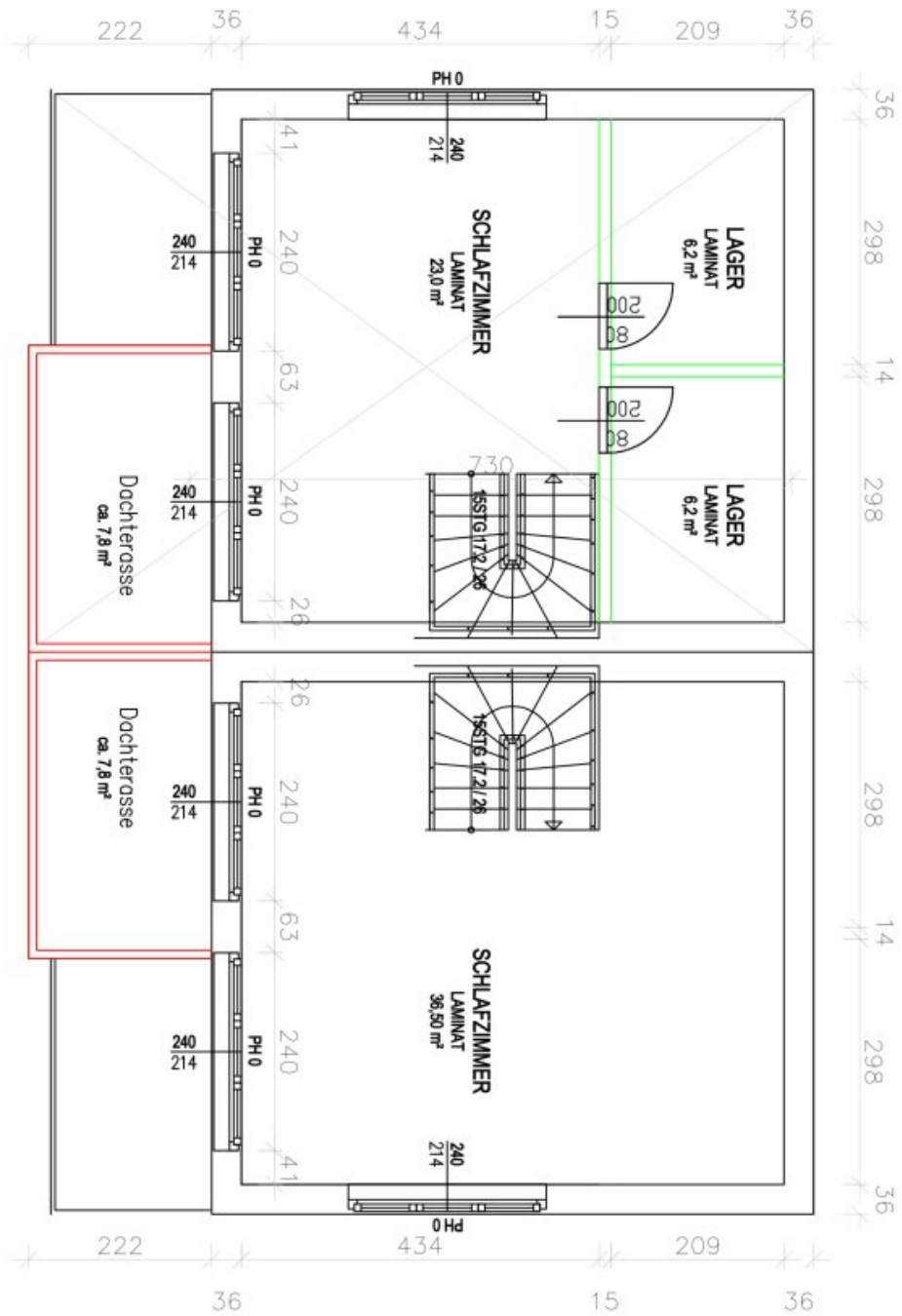
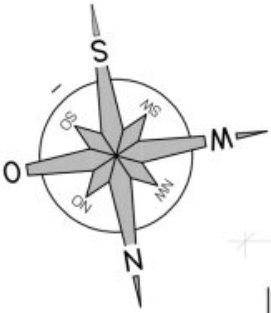




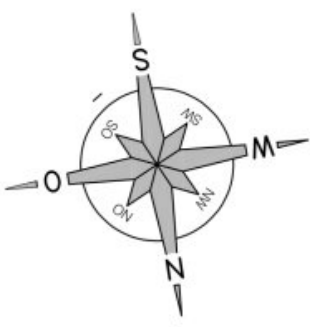
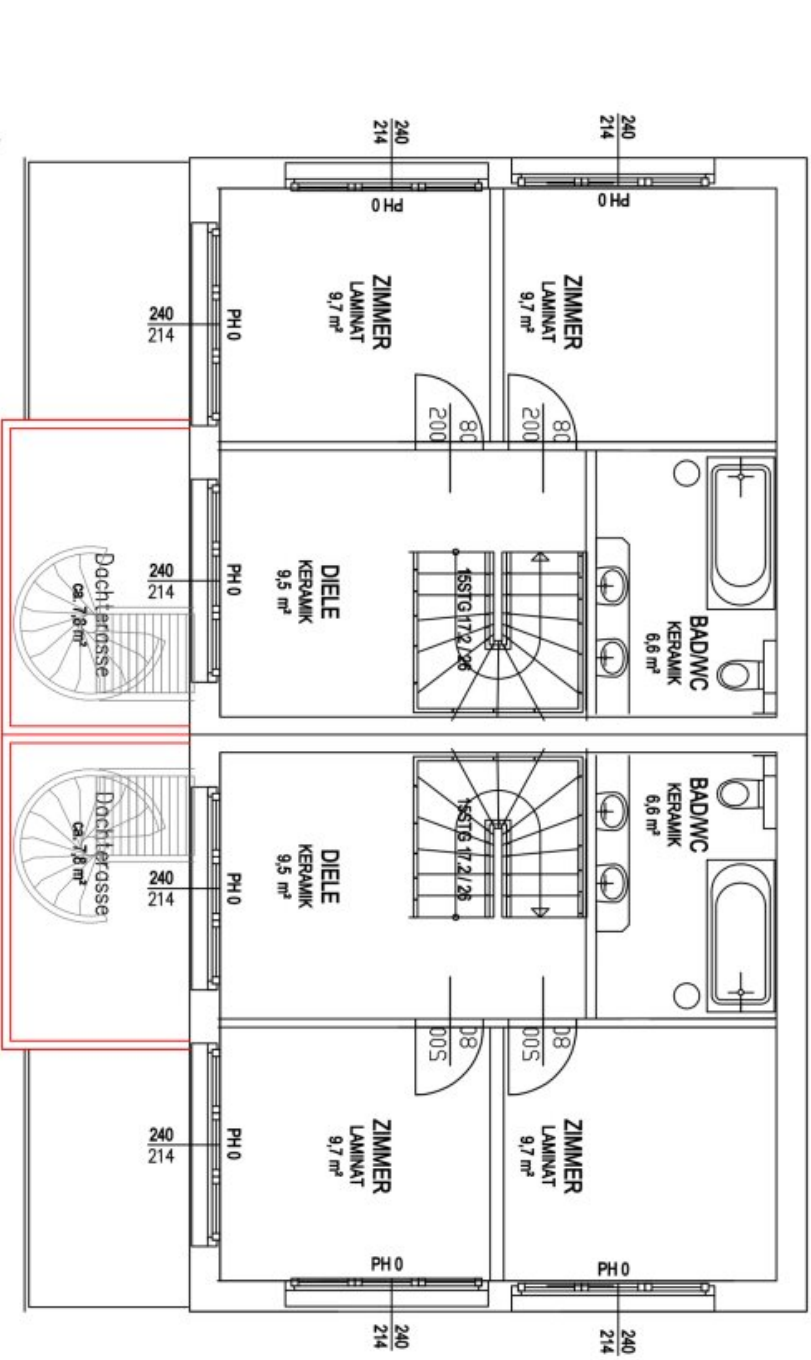
WOHNUNGSPLAN	
Projekt	1220 WIEN
Adresse	Waldheimstrasse 53
Geschoss	ERDGESCHOSS
Datum	30.05.2025
Maßstab	M 1:50



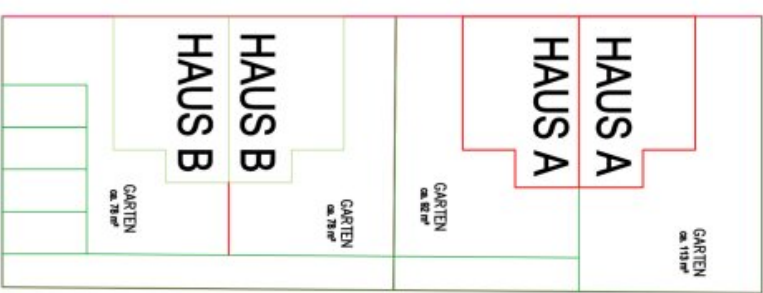
WOHNUNGSPLAN	
Projekt	1220 WIEN
Adresse	Waldreihinstrasse 53
Geschoss	OBERGESCHOSS
Datum	18.08.2025
Maßstab	M 1:50



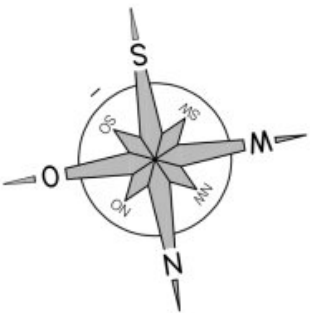
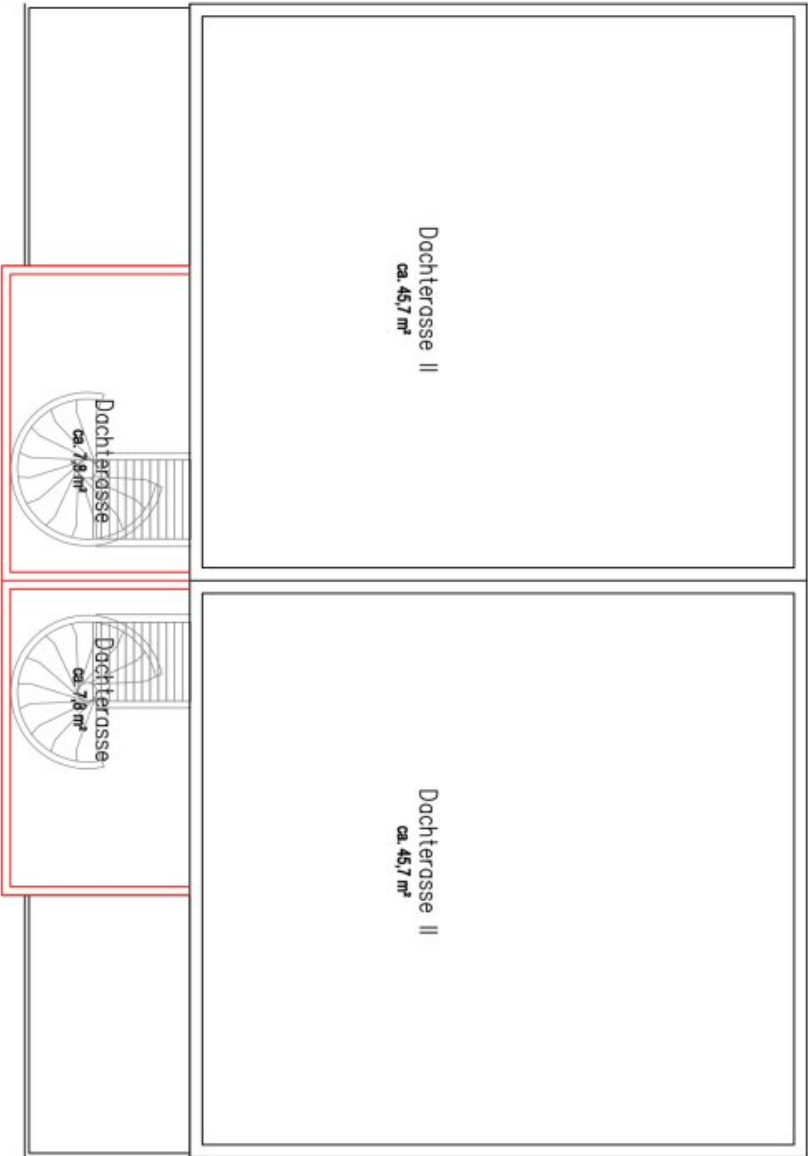
WOHNUNGSPLAN	
Projekt	1220 WIEN
Adresse	Waldheimstrasse 53
Geschoss	DACHGESCHOSS
Datum	18.08.2025
Maßstab	M 1:50



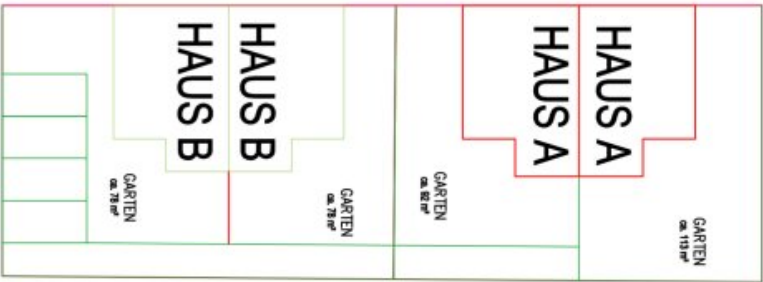
HAUS A LUXURY



WOHNUNGSPLAN	
Projekt	1220 WIEN
Adresse	Waldheimstrasse 53
Wohnung	Doppelhaus A
Geschoss	Dachgeschoss
Datum	30.05.2025
Maßstab	M 1:50



HAUS A LUXURY



WOHNUNGSPLAN	
Projekt	1220 WIEN
Adresse	Waldheimstrasse 53
Wohnung	Doppelhaus A
Geschoss	Dachgeschoss
Datum	30.05.2025
Maststab	M 1:50

Objektbeschreibung

Qualität auf höchstem Niveau - Planung und Ausführung nach eigenen Wünschen und Bedürfnissen.

Aufgeteilt auf drei Ebenen verfügt die Immobilie über eine Wohnnutzfläche von ca. 121m², drei helle Schlafzimmer, ein Tageslichtbadezimmer und zwei getrennte Toiletten. Das Herzstück bildet der lichtdurchströmte Wohn-/ Essbereich mit vollausgestatteter Einbauküche samt Elektrogeräte und Zugang auf die herrliche Terrasse mit angrenzendem 114m² Eigengarten. Ein weiteres Highlight sind die herrliche Freiflächen, welche einen umwerfenden Fernblick über den Dächern Wiens versprechen. Der Grundriss lässt sich individuell planen und ermöglicht Ihnen somit freie Hand bei der finalen Gestaltung Ihres neuen Eigenheims.

In einer idyllischen Einfamilienhaussiedlung gelegen, erfahren Sie die Vorteile einer ländlichen Atmosphäre Nahe der belebten Wiener Innenstadt. Die Immobilie bietet seinen neuen Bewohnern einen Ort zum Ankommen und Wohlfühlen gemeinsam mit einem traumhaften Gartenparadies auf Eigengrund. Gegen einen Aufpreis besteht die Möglichkeit eine Sauna und Whirlpool auf dem Dachgeschoss zu errichten. Ergreifen Sie jetzt die einmalige Chance Ihr Traumhaus nach eigenen Wünschen und Bedürfnissen zu gestalten und pure Lebensqualität erfahren zu dürfen.

Flächenaufstellung:

Erdgeschoss 48,20m² + Terrasse ca. 12m²

Obergeschoss 32,50m² + 6,00m² Balkon

Dachgeschoss 36,50m² + Dachterrassen 7,8m²

Eigengarten mit ca. 114m² Nutzfläche

Kostenübersicht:

Kaufpreis Eigengrundstück: € 230.000, -

Kaufpreis Haus schlüsselfertig inkl. Küche: € 219.900, -

Aufpreis Variante Luxury zusätzliche Etage mit ca. 45,70m² Dachterrasse: € 50.000, -

Baubeginn 3 Monate ab Bemusterung und KV - Unterzeichnung, Bauzeit ca. 3 - 4 Monate

Lagebeschreibung:

Der Standort bietet eine ideale Kombination aus urbanem Wohnen und Naturnähe in der lebenswertesten Stadt der Welt. Eine Vielzahl an Freizeitaktivitäten und Erholungsmöglichkeiten für die ganze Familie befinden sich nur einen Steinwurf entfernt. Diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf wie Billa, Spar sowie öffentliche Verkehrsmittel per Bus und Zug erreichen Sie bequem in wenigen Minuten. Das exklusive Wohnbauprojekt in idyllischer Grünruhelage des begehrten 22. Bezirks verbindet elegantes Design mit modernem Komfort.

Neugierig geworden? Dann melden Sie sich gerne jederzeit unverbindlich unter: [+43 677 61510 881](tel:+4367761510881).

Als gewerbliche Vermögensberater bieten wir Ihnen zusätzlich die passende Finanzierung Ihrer Traumimmobilie zu den besten Konditionen!

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <2.000m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Bahnhof <3.000m

Straßenbahn <3.500m

Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap