

**Großzügiges Familienrefugium in absoluter Ruhelage –  
charmantestes Wohnhaus auf 1.000 m<sup>2</sup> Traumgrundstück in  
1220 Wien**



**Objektnummer: 5102**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                         |
|--------------------------|-------------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Mehrfamilienhaus |
| <b>Land:</b>             | Österreich              |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1220 Wien               |
| <b>Baujahr:</b>          | 1965                    |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt                |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                  |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 146,36 m <sup>2</sup>   |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 257,47 m <sup>2</sup>   |
| <b>Zimmer:</b>           | 7                       |
| <b>Bäder:</b>            | 2                       |
| <b>WC:</b>               | 2                       |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                       |
| <b>Garten:</b>           | 840,00 m <sup>2</sup>   |
| <b>Keller:</b>           | 51,11 m <sup>2</sup>    |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 840.000,00 €            |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Stephan Wallner**

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien















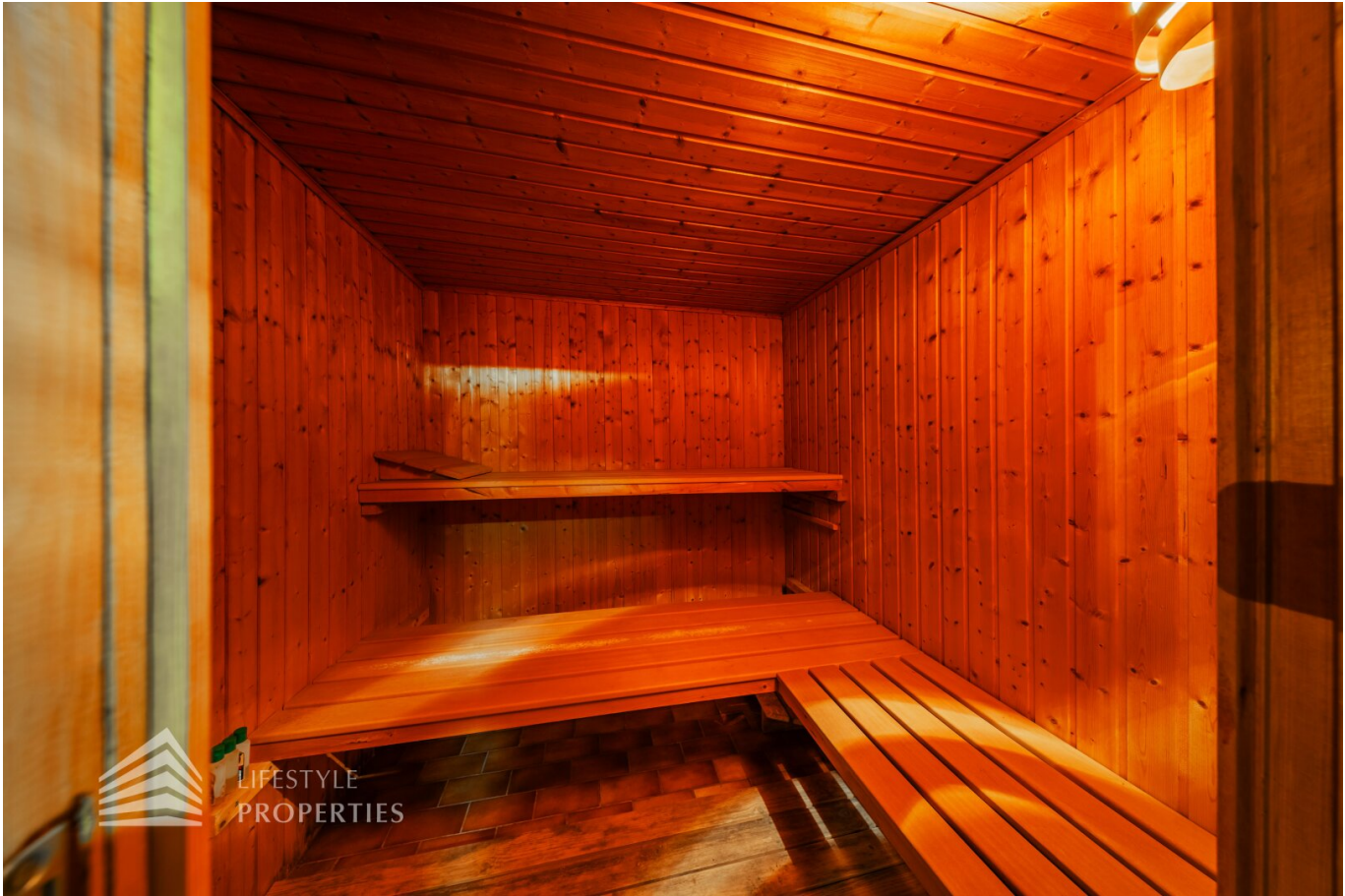








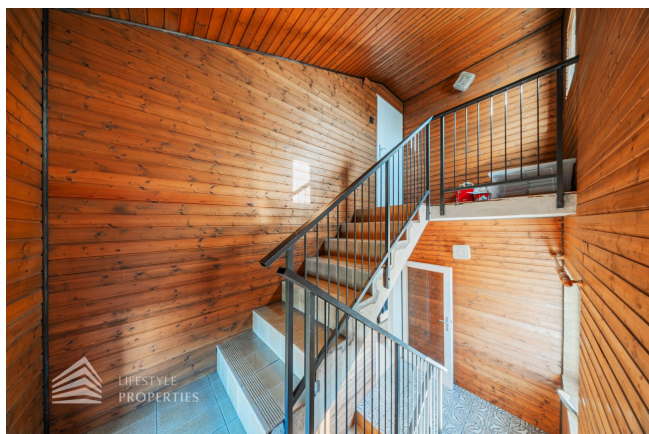




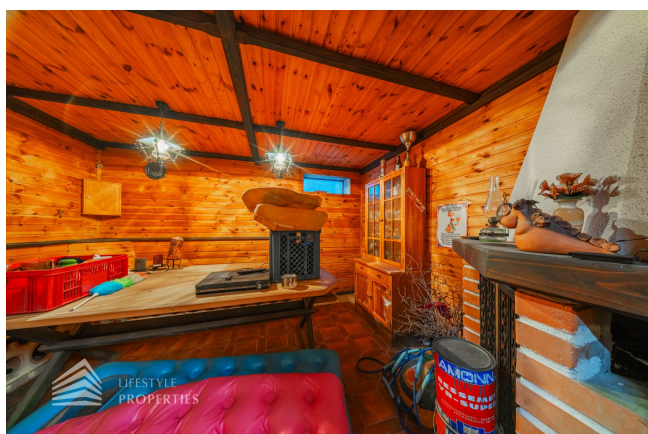














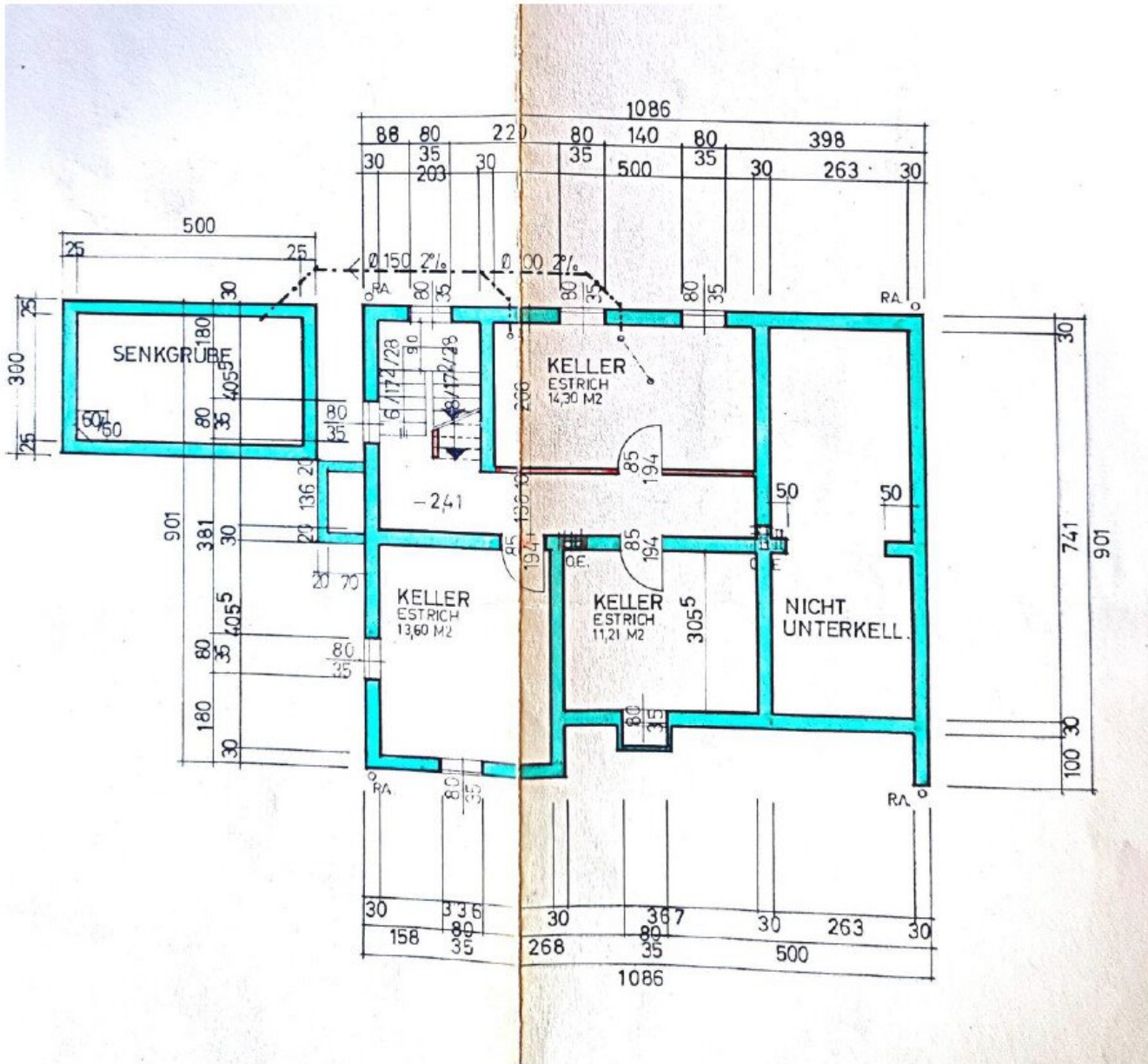






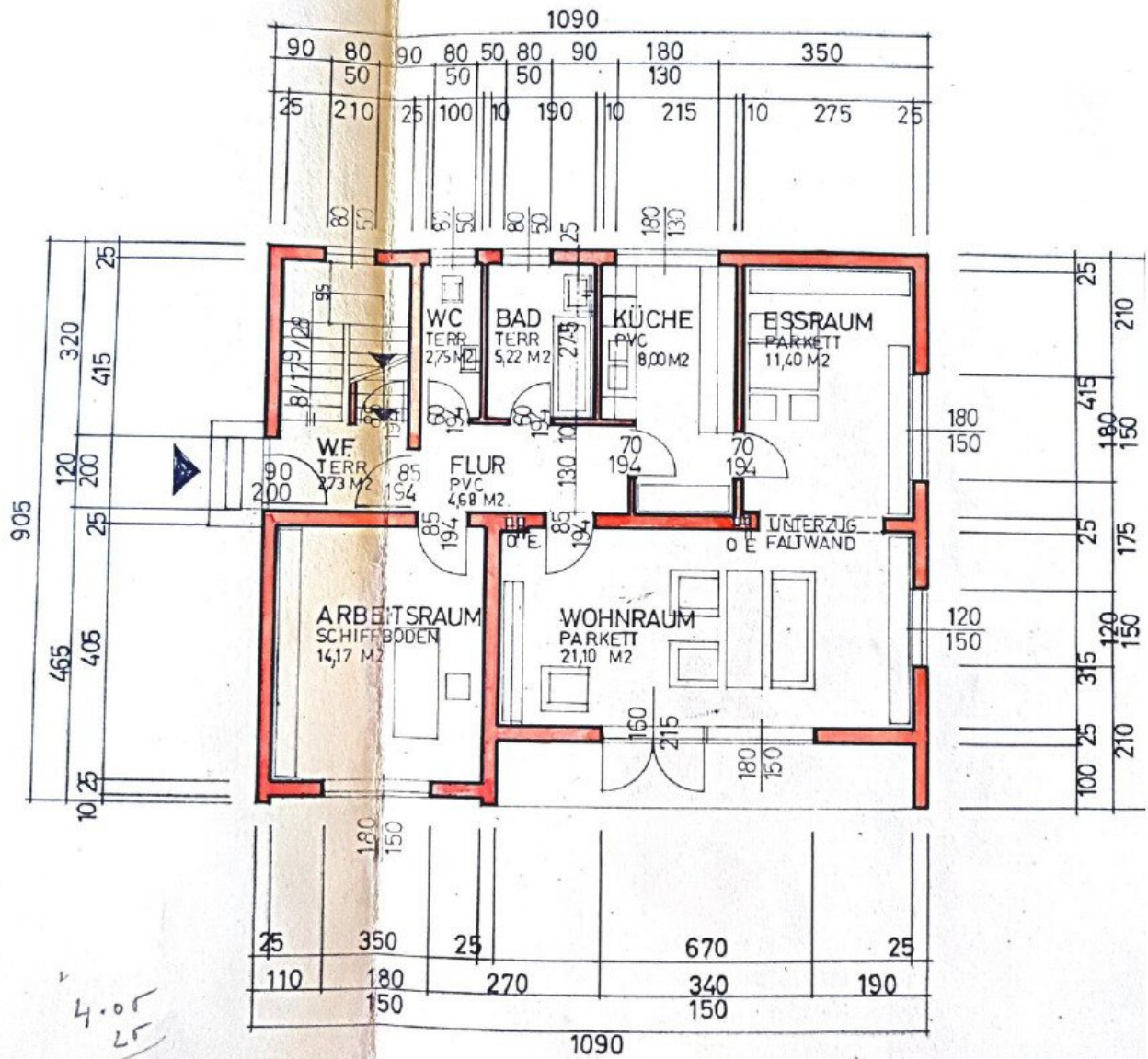


This is a hand-drawn architectural floor plan of a basement (Keller) with dimensions and room labels. The plan is oriented with a vertical centerline. On the left side, there is a 'SENKGRUBE' (setback pit) with a width of 500 and a depth of 300. The main area is divided into three rooms: 'KELLER ESTRICH 13,60 M2' (left), 'KELLER ESTRICH 14,30 M2' (top right), and 'KELLER ESTRICH 11,21 M2' (bottom right). A fourth area is labeled 'NICHT UNTERKELL.' (not basement). The plan includes numerous dimensions for walls, openings, and overall sections. A vertical centerline is marked with '0.00 2%' and '0.150 2%'. The plan also shows a staircase and various structural details like 'RA' and 'OE'.



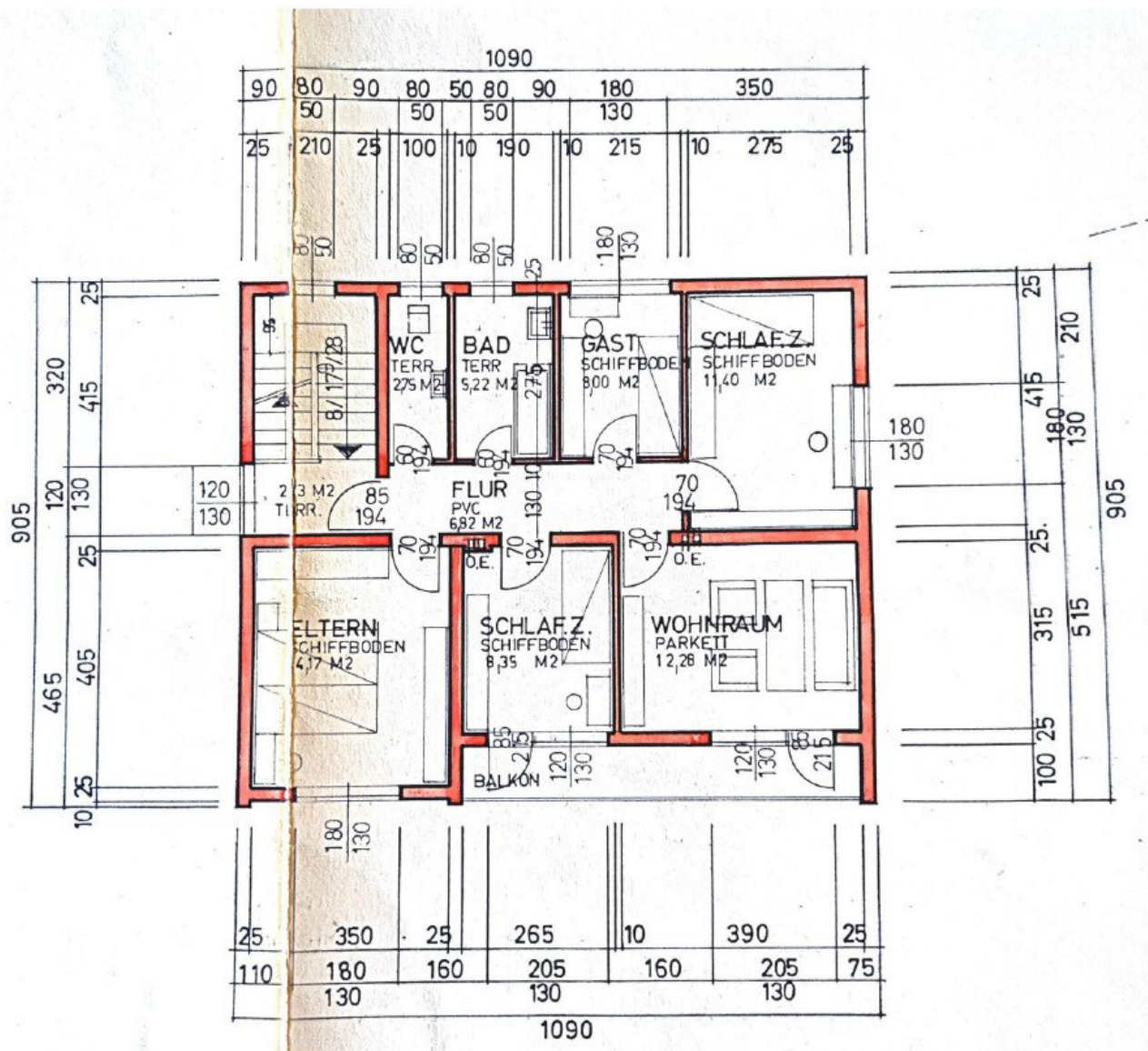


# Erdgeschoß





OG





## Objektbeschreibung

*Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!*

Zum Verkauf gelangt ein attraktives Zweifamilienhaus im 22. Wiener Gemeindebezirk.

Das im Jahr 1965 errichtete Haus befindet sich auf einem rund 1.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet eine Wohnfläche von etwa 146 m<sup>2</sup> und eignet sich perfekt für Familien, die viel Platz, Gestaltungsspielraum und ein idyllisches Wohnumfeld suchen. Der herrliche, weitläufige Garten mit rund 840 m<sup>2</sup> schafft eine Atmosphäre, die man in Wien nur selten findet und lädt zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern ein.

Das Haus erstreckt sich über zwei Wohnebenen mit einem Erdgeschoss von ca. 75 m<sup>2</sup> und einem Dachgeschoss von ca. 72 m<sup>2</sup>. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein überwiegend unterkellertes Untergeschoss mit etwa 51 m<sup>2</sup>. Die Raumaufteilung ist flexibel und ermöglicht sowohl die Nutzung als Einfamilienhaus als auch als Mehrgenerationen-Lösung. Insgesamt stehen sechs Zimmer sowie ein Gästezimmer zur Verfügung, wodurch große Familien, Home-Office-Bedürfnisse problemlos Platz finden. Eine Sauna rundet das Angebot optimal ab.

Eine Garage mit etwa 60 m<sup>2</sup> sowie weitere Außenstellplätze bieten komfortable Parkmöglichkeiten. Die Liegenschaft verfügt über eine Zentralheizung, wobei sowohl Elektro- als auch Ölheizung gegeben sind. Eine gepflegte Einbauküche sowie ein kleiner Terrassenbereich von etwa 3 m<sup>2</sup> runden das Angebot ab. Der Zustand ist sehr gut und bietet eine solide Basis für individuelle Modernisierungen oder persönliche Ausbauwünsche.

Das Erdgeschoss teilt sich auf in einen großzügigen Wohnraum mit angrenzendem Essbereich, ein Küche, ein weiteres Zimmer sowie ein Badezimmer und ein separates WC. Über die Treppen gelangen Sie in das Obergeschoss, welches über 4 Zimmer, ein Gästezimmer und ein Badezimmer sowie ein separates WC verfügt. Der Balkon befindet sich ebenfalls in diesem Geschoss. Im Keller finden Sie 3 Räume, welche sich für unterschiedlichste Nutzung anbieten.

Die Lage überzeugt durch absolute Ruhe, kombiniert mit guter Anbindung: Buslinien wie der 24A und 89A sind in wenigen Minuten erreichbar, die U-Bahn-Station Aspern Nord befindet

sich in kurzer Fahrdistanz. Nahversorger, Schulen und Freizeitmöglichkeiten liegen im nahen Umfeld.

Für Familien, die in Wien Wohnen mit Natur und Großzügigkeit verbinden möchten, ist dieses Objekt eine seltene Gelegenheit. Die bestehende Widmung W I 6,5 m o 25 % bietet zudem zusätzliche Perspektive für zukünftige Gestaltungs- oder Ausbaumöglichkeiten.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem überaus attraktiven Objekt. Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Stephan Wallner

national - Tel: [0664 5228831](tel:06645228831)

international - Tel: [+43 664 5228831](tel:+436645228831)

e-mail: [wallner@lifestyle-properties.at](mailto:wallner@lifestyle-properties.at)

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.

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 <4.000m

Apotheke <4.500m

Klinik <4.500m



Krankenhaus <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m

Kindergarten <4.000m

Universität <5.000m

Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Bank <5.000m

Geldautomat <4.500m

Post <5.000m

Polizei <5.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <4.000m

Bahnhof <4.000m

Straßenbahn <4.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap