

Platz für die ganze Familie: Reihenhaus mit großem Garten



Objektnummer: 4381

Eine Immobilie von Funk Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|--|
| Art: | Haus - Reihenhaus |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1210 Wien |
| Baujahr: | 1980 |
| Zustand: | Gepflegt |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 156,00 m ² |
| Nutzfläche: | 156,00 m ² |
| Zimmer: | 4 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 2 |
| Terrassen: | 2 |
| Garten: | 390,00 m ² |
| Heizwärmebedarf: | D 140,90 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,66 |
| Kaufpreis: | 580.000,00 € |
| Betriebskosten: | 295,85 € |
| USt.: | 32,01 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

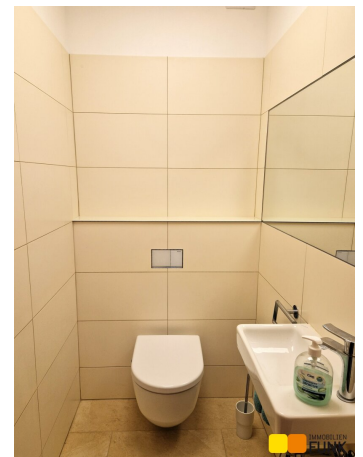


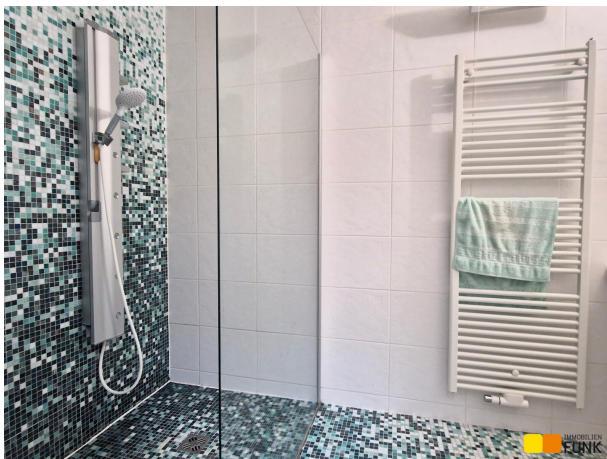
Prok. Walter Mitterstöger

Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG









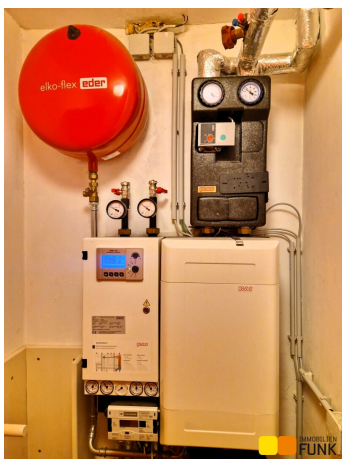




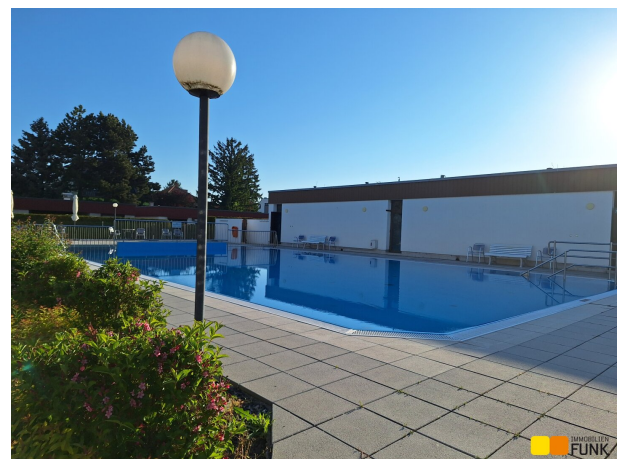


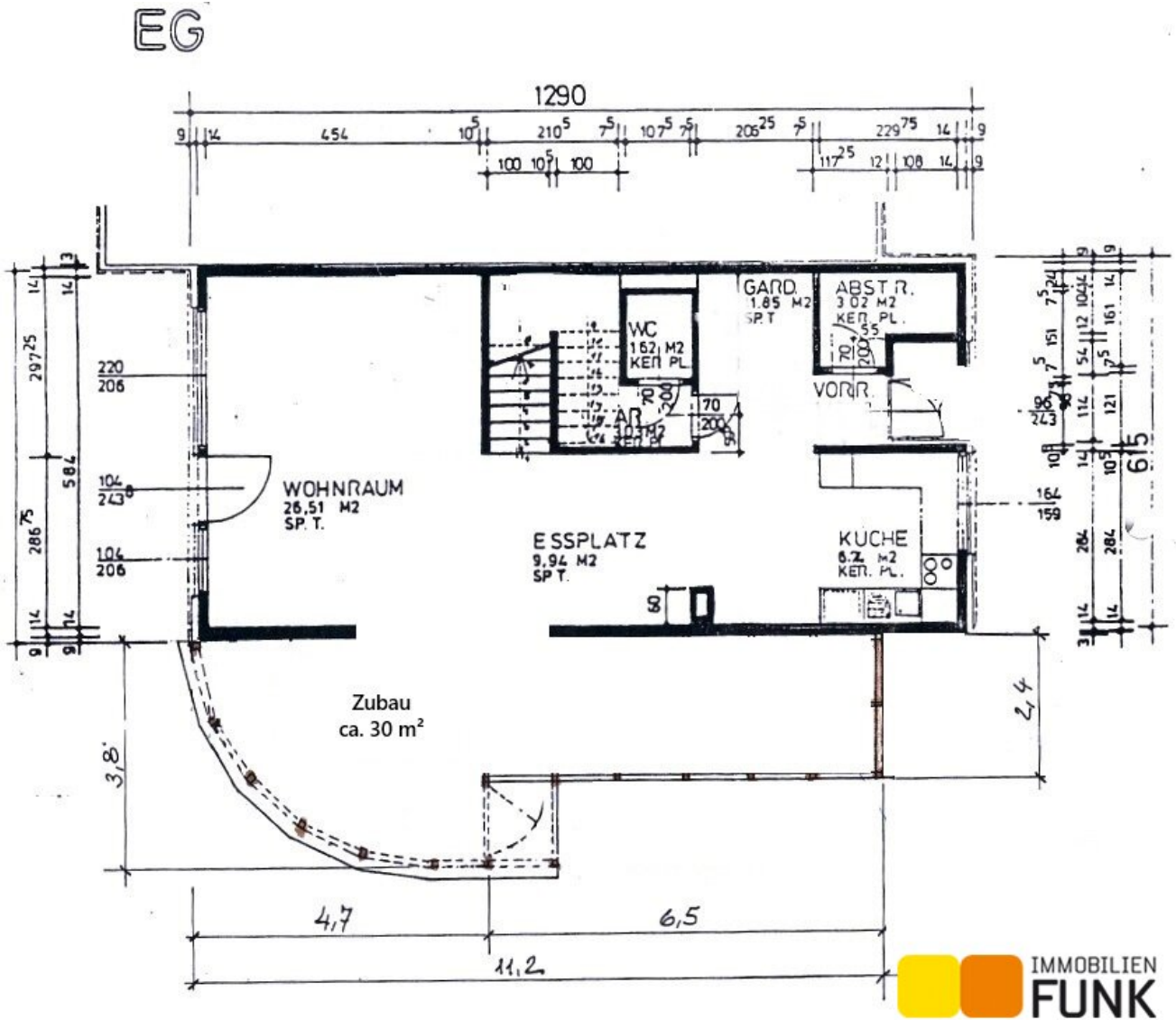




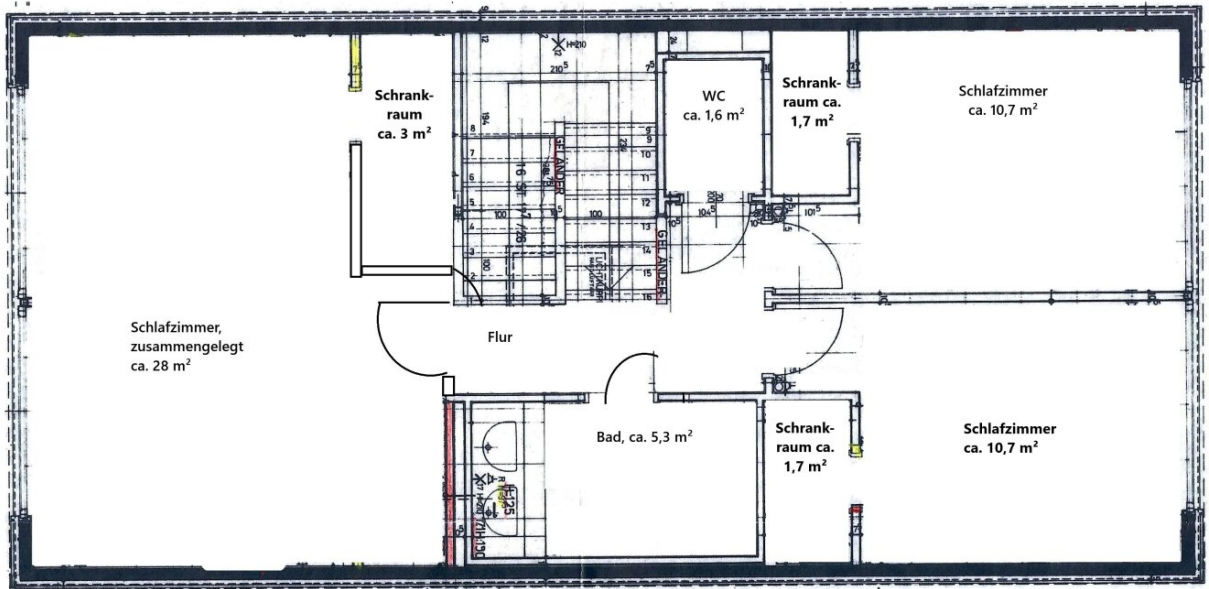








Obergeschoss



Stadtplan3D

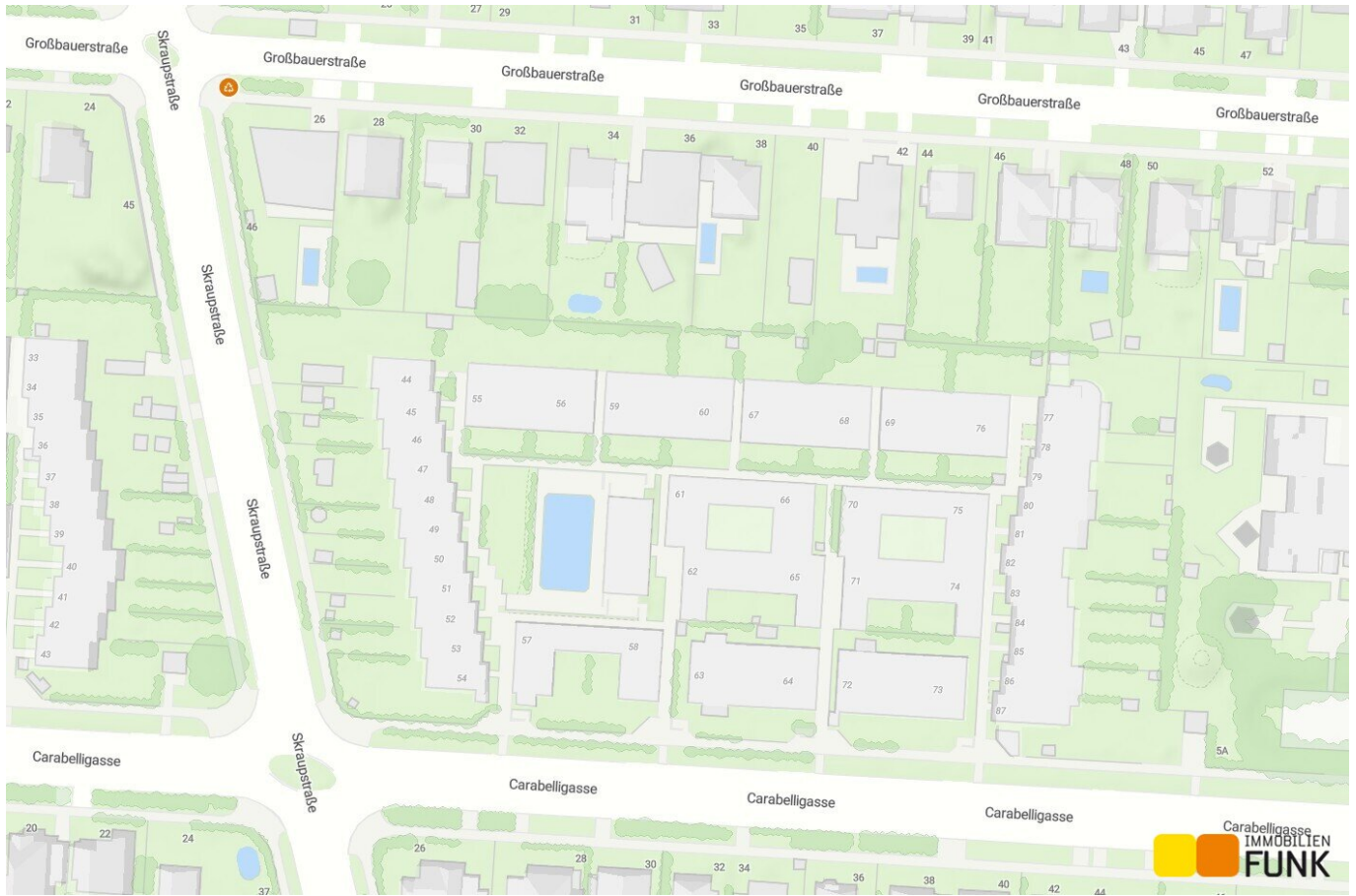
Stadt
Wien
Stadtentwicklung
und Stadtplanung



IMMOBILIEN
FUNK



Mitglied des
immobilienring.at



Objektbeschreibung

Das Haus und der Garten

Die Siedlung wurde vom über die Grenzen bekannten Architekten D.I. Harry Glück geplant. Das im Jahr 1980 in Fertigteilbauweise errichtete Siedlungsreihenhaus präsentiert sich in leicht renovierungsbedürftigem, aber gepflegtem Zustand. Es wurde im Jahr 1989/90 durch einen bewilligten, gartenseitigen Zubau mit einem etwa 30 m² großen Wintergarten erweitert. So beträgt die gesamte Wohnfläche nun großzügige ca.156 m². Zusätzlich wurden im Garten noch ein Holznebengebäude und ein Geräteschuppen errichtet.

Der Garten besteht aus Vorgarten und Garten, mit einer sonnigen gesamten Gartenfläche von etwa 390 m². Die gesamte nutzbare Fläche des Hauses teilt sich auf wie folgt:

- **Erdgeschoss: ca. 94 m²** (Vorraum, begehbare Garderobe, 2 Abstellräume, WC, offene Küche, Wohnzimmer, Wintergartenzubau)
- **Obergeschoss: ca. 62 m²** (Flur, 3 Schlafzimmer mit je einem begehbaren Schrank, WC, Badezimmer)

In der Wohnanlage stehen ein **Swimmingpool (10m x 20 m, mit Kinderbecken)** und eine **Sauna** zur gemeinschaftlichen Nutzung bereit. Beides erreichen Sie über einen direkten Zugang innerhalb der Siedlung.

Die Raumaufteilung und die Ausstattung

Sie betreten diese überaus attraktive Immobilie über den Vorgarten und den offenen Vorraumbereich, der ausreichend Platz für die Garderobe bietet. Rechter Hand stehen der Haustechnikraum, ein WC mit Handwaschbecken sowie zwei große Abstellräume und eine zusätzliche, begehbare Garderobe zur Verfügung. Das restliche Erdgeschoss verwöhnt mit seiner offenen Grundrissgestaltung: auf etwa 73 m² präsentiert sich ein -durch die großen Fensterflächen- überaus heller Lebensraum mit Küche, Wohnzimmer und Wintergarten. Dieser Bereich öffnet sich zum ebenen und liebevoll gestalteten Garten. Sowohl aus dem Wohnbereich als auch aus dem Wintergarten betreten Sie jeweils auf eine große Terrasse. Jene vor dem Wohnzimmer verfügt zusätzlich über eine neue Markise.

Über eine offen gestaltete Stiege gelangen Sie in das Obergeschoss, wo drei Schlafzimmer auf Sie warten. Zwei der Schlafzimmer sind etwa 11,7 m² groß und haben einen ca. 1,8 m² großen Schrankraum. Das größte Schlafzimmer entstand aus der Zusammenlegung zweier Räume und bietet eine Wohnfläche von etwa 28 m² plus 3 m² Schrankraum. Zwischen den

Schlafräumen ist das etwa 5,3 m² große Badezimmer und ein separates WC angeordnet. Im Obergeschoss wurden die Fenster bereits auf Dreifachverglasung (Internorm) mit außenliegenden Jalousien getauscht. Durch ein Dachflächenfenster ist das Stiegenhaus angenehm natürlich belichtet. Das Elternschlafzimmer und der Wintergarten verfügen über eine Klimaanlage. Im Zuge des Wintergartenanbaus wurde das Heizungssystem erweitert und 2025 überprüft bzw. überholt. Die gesamte Hauselektrik wurde im Jahr 2024 überprüft, der Schaltschrank erneuert und auf den neuesten Sicherheitsstandard gebracht.

Die Lage, Umgebung und Verkehrsanbindung

Die Wohnsiedlung, in der das Reihenhaus liegt, befindet sich in ruhiger Wohnlage des 21. Wiener Gemeindebezirks, etwa 1 km südlich des Marchfeldkanals. Apotheken und Arztpraxen befinden sich im Umfeld. Private und öffentliche Kinderbetreuungseinrichtungen sind fußläufig erreichbar. Die nächstgelegenen Volksschulen befinden sich am Marco-Polo-Platz 9, in der Hanreitergasse 2 (auch Mittelschule) oder an der Brünner Straße 139.

Die Anbindung an den **öffentlichen Verkehr** erfolgt über die Autobuslinie 36A und 36B (Haltestelle "Schwannngasse", ca. 250 m) sowie die Straßenbahnlinien 30 und 31 (Haltestelle "Carabelligasse") . Das Zentrum Wiens (Stephansplatz) erreichen Sie in ca. 40 Minuten Fahrzeit. Mit dem Auto erreichen Sie in etwa einer halben Stunde den Flughafen Wien-Schwechat.

Resümee

Ein großzügiges Reihenhaus in Ruhelage, mit großem Garten und viel Entfaltungsmöglichkeiten. Fairer Preis. Machen Sie sich selbst ein Bild.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://funk.service.immo/registrieren/de) - <https://funk.service.immo/registrieren/de>

Informationen und Besichtigungen

Herr Prok. Walter Mitterstöger, MA steht Ihnen gerne telefonisch unter +43 1 533 46 44-1 oder per E-Mail unter walter.mitterstoeger@funk.at zur Verfügung.

Immobilien Funk.*success in real estate*

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.