

## **Modernes Familienidyll am Donaupark: Viel Platz, Bestlage & Finanzielle Freiheit (Doppelhaushälfte)**



**Objektnummer: 1790/117**

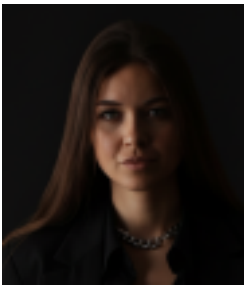
**Eine Immobilie von ImmoEngel GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	142,18 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	195,23 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	85,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	53,44 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	689.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Angela Uljanova**

ImmoEngel GmbH  
Ilse-Buck-Straße 28 / 18  
1220 Wien

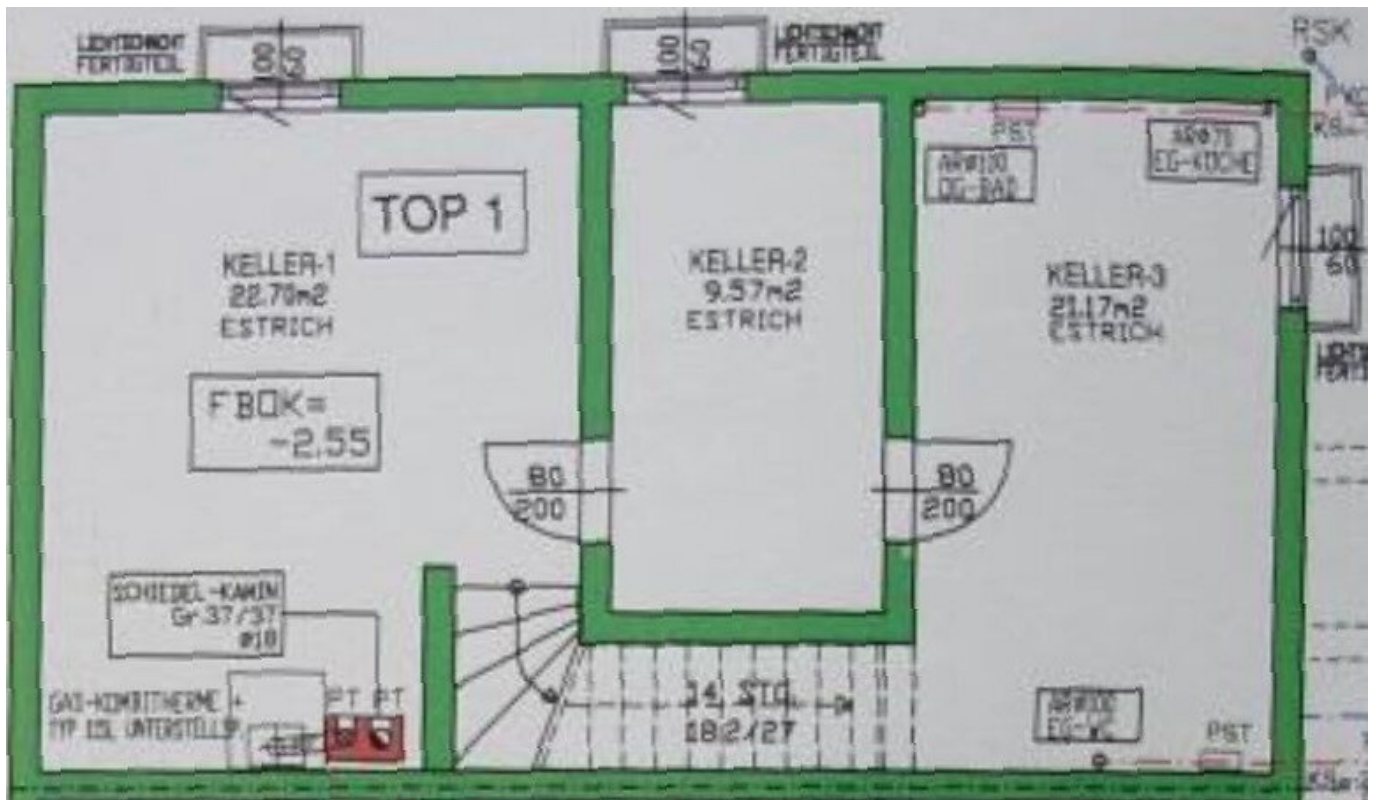
T +43 69919203313



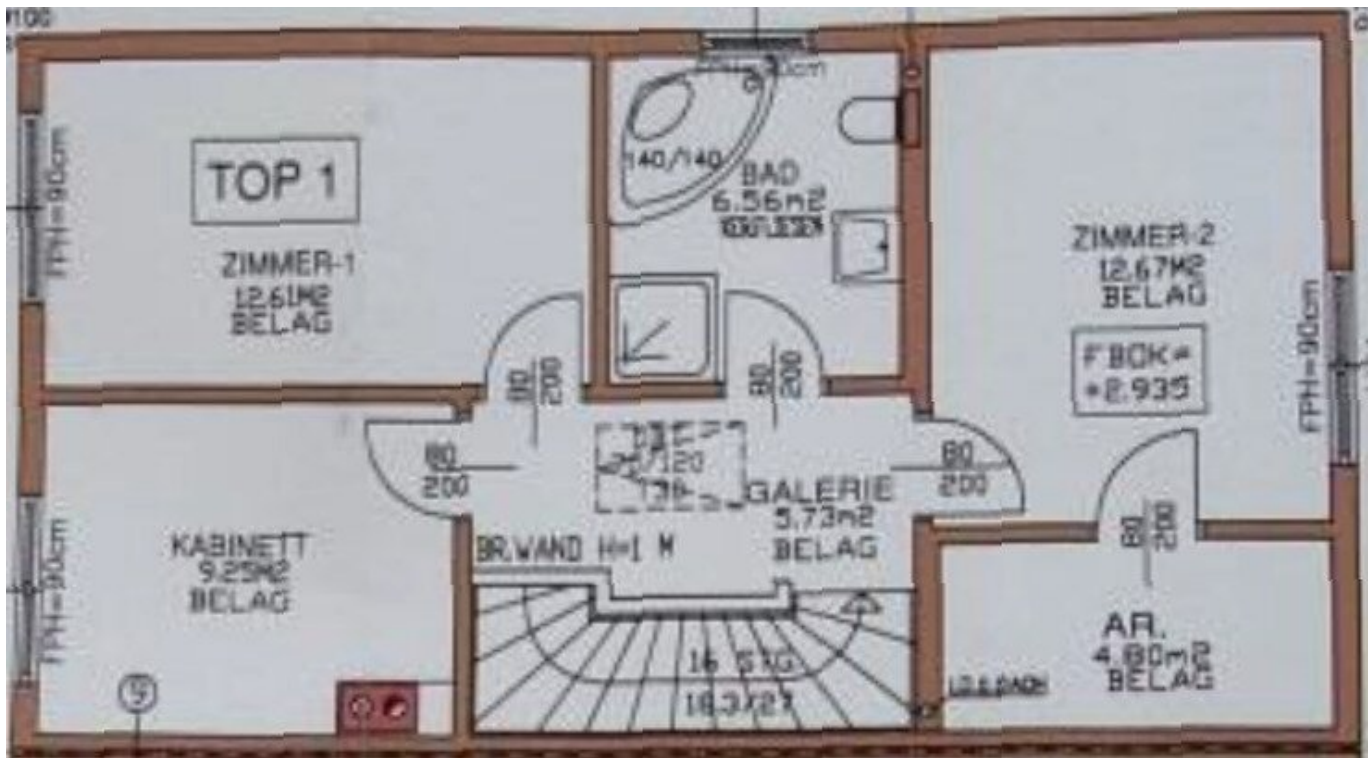


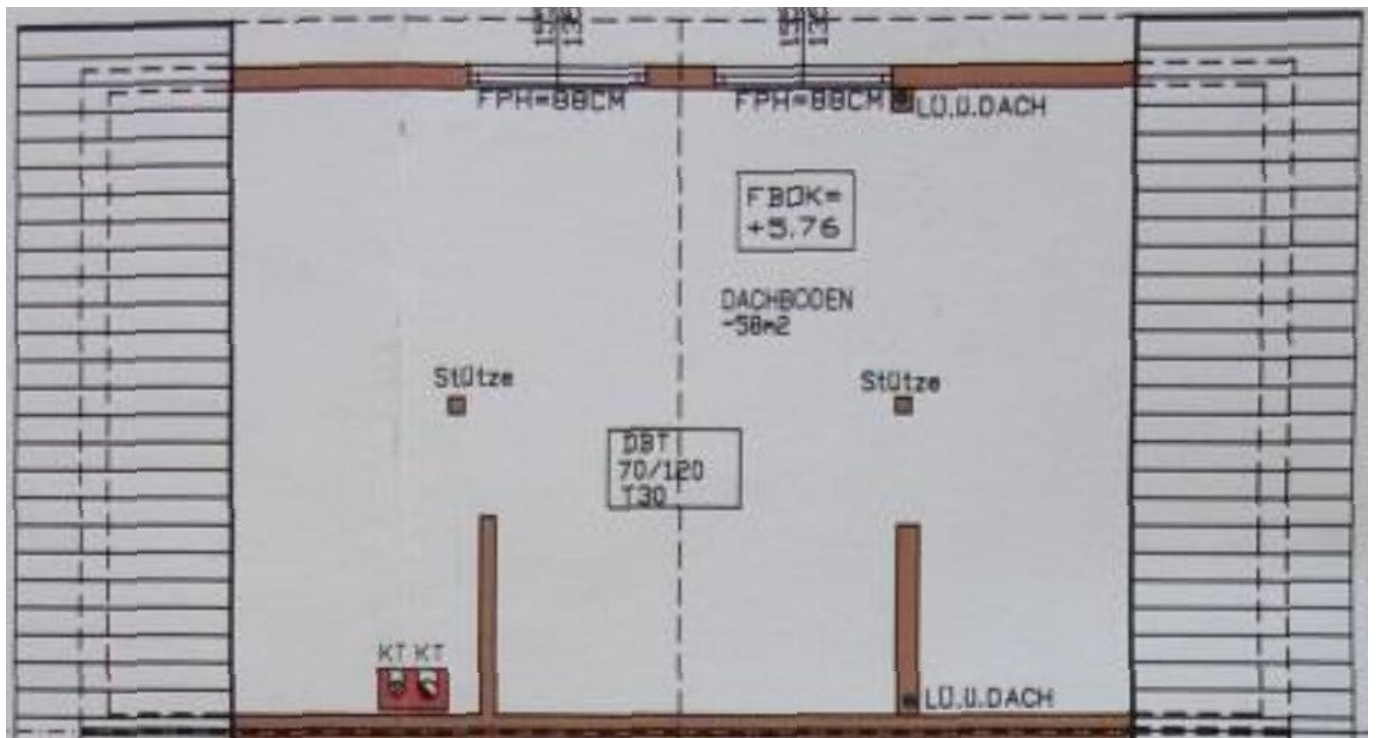












## Objektbeschreibung

**OBJEKTBE SCHREIBUNG** Suchen Sie das perfekte Zuhause für Ihre Familie in einer der begehrtesten Lagen Wiens? Diese lichtdurchflutete Doppelhaushälfte bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, direkt zwischen dem Donaupark und der Alten Donau zu residieren. Hier verbinden sich urbane Lebensqualität und naturnahe Erholung zu einem einzigartigen Wohnerlebnis.

Durch die attraktive Gestaltung als **Superädifikat auf Pachtgrund** sichern Sie sich ein erstklassiges Eigenheim zu einem Kaufpreis, der weit unter dem Marktniveau für Eigengrundstücke in dieser exklusiven Lage liegt.

### DIE HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- **Großzügiges Platzangebot:** ca. 195 m<sup>2</sup> Nutzfläche verteilt auf 5 Zimmer – ideal für Familien oder die Kombination aus Wohnen und Home-Office.
- **Wellness-Dachgeschoss:** Ein besonderes Highlight ist der voll ausgebaute Dachboden mit eigenem Badezimmer und WC – perfekt als Master-Bedroom, Gäste-Einheit oder privates Studio.
- **Garten-Oase:** Der ca. 85 m<sup>2</sup> große, gepflegte Garten inklusive Terrasse bietet den idealen Rückzugsort für entspannte Stunden im Freien.
- **Vollunterkellerung:** Ein ca. 53 m<sup>2</sup> großer Keller bietet zusätzlichen Stauraum oder Platz für Hobbys.
- **Parken:** Zwei hauseigene Stellplätze direkt vor der Tür sind bereits im Preis inkludiert.

**FINANZIELLER VORTEIL & SICHERHEIT (SUPERÄDIFIKAT)** Viele Interessenten stellen sich die Frage: „Was bedeutet Pachtgrund für mich?“ Die Antwort ist einfach: **Mehr Lebensqualität für weniger Eigenkapital.**

2. **Eigentum:** Sie erwerben das Gebäude als Ihr rechtmäßiges Eigentum. Es wird im Grundbuch eingetragen und kann jederzeit vererbt, vermietet oder wiederverkauft werden.
4. **Sicherheit:** Der Pachtvertrag ist unbefristet und beinhaltet einen **60-jährigen Kündigungsverzicht** seitens des Verpächters. Dies bietet Ihnen eine generationenübergreifende Planungssicherheit.
6. **Investitions-Check:** Bei einem Kaufpreis von € 689.000,- sparen Sie im Vergleich zu

ähnlichen Objekten auf Eigengrund ca. € 500.000,- bis € 600.000,- an Investitionskapital. Die jährliche Pacht (ca. € 5.080,-) ist oft deutlich geringer als die Zinslast eines entsprechend höheren Bankkredits.

**LAGE: WO WIEN AM SCHÖNSTEN IST** Die Lage in der Arbeiterstrandbadstraße zählt zu den absoluten Top-Adressen des 21. Bezirks.

- **Natur vor der Tür:** In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie das Ufer der Alten Donau zum Schwimmen oder Bootfahren. Der Donaupark liegt Ihnen quasi zu Füßen.
- **Perfekte Infrastruktur:** Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Ärzte sind in unmittelbarer Nähe.
- **Beste Anbindung:** Dank der Nähe zur U1 (Alte Donau), U6 (Neue Donau) und der Autobahnauffahrt A22 erreichen Sie die Wiener Innenstadt in kürzester Zeit.

## **ECKDATEN**

- Nutzfläche: ca. 195 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: ca. 220 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 5
- Bäder: 2 (plus Gäste-WC)
- Heizung: Gas-Zentralheizung
- Kaufpreis: € 689.000,- (VB)
- Provision: 3% zzgl. 20% USt.

**Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit auf ein leistbares Eigenheim in Wiener Bestlage! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von der Lebensqualität vor Ort überzeugen.**

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap