

Wien, Donaustadt – Wien

Wohnen mit Stil, Komfort und einzigartiger Naherholung vor der Haustüre

Property ID: 2025344102

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 795.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 129,82 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 210 m²

Property ID: 2025344102 - 1220 Wien, Donaustadt – Wien

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Contact partner

Property ID: 2025344102 - 1220 Wien, Donaustadt – Wien

At a glance

Property ID	2025344102
Living Space	ca. 129,82 m ²
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	795.000 EUR
Commission	3% des Kaufpreises zzgl. gesetzl. USt
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 2025344102 - 1220 Wien, Donaustadt – Wien

Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	158.60 kWh/m²a
Energy certificate valid until	11.10.2027	Energy efficiency class	C
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	1999

Property ID: 2025344102 - 1220 Wien, Donaustadt – Wien

The property



Property ID: 2025344102 - 1220 Wien, Donaustadt – Wien

The property



Property ID: 2025344102 - 1220 Wien, Donaustadt – Wien

The property



Property ID: 2025344102 - 1220 Wien, Donaustadt – Wien

The property



Property ID: 2025344102 - 1220 Wien, Donaustadt – Wien

The property



Property ID: 2025344102 - 1220 Wien, Donaustadt – Wien

The property



Property ID: 2025344102 - 1220 Wien, Donaustadt – Wien

The property



Property ID: 2025344102 - 1220 Wien, Donaustadt – Wien

The property



Property ID: 2025344102 - 1220 Wien, Donaustadt – Wien

The property



Property ID: 2025344102 - 1220 Wien, Donaustadt – Wien

The property



Property ID: 2025344102 - 1220 Wien, Donaustadt – Wien

The property



Property ID: 2025344102 - 1220 Wien, Donaustadt – Wien

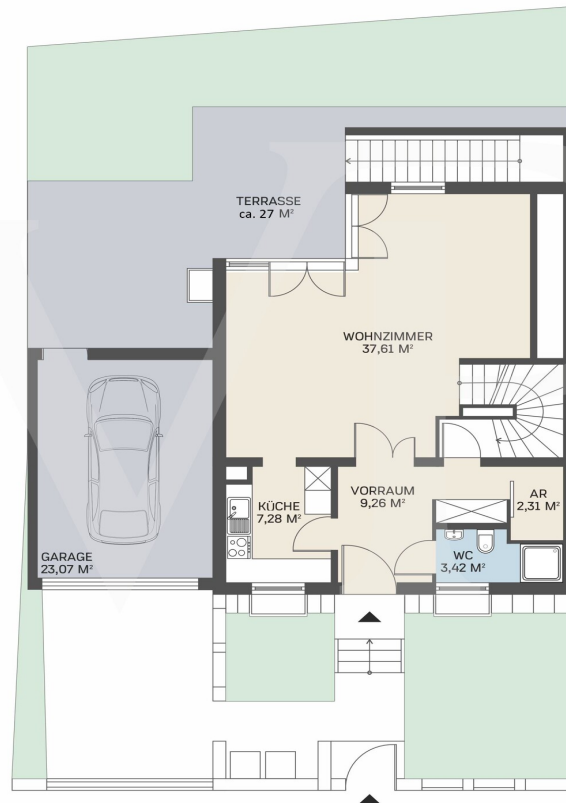
The property

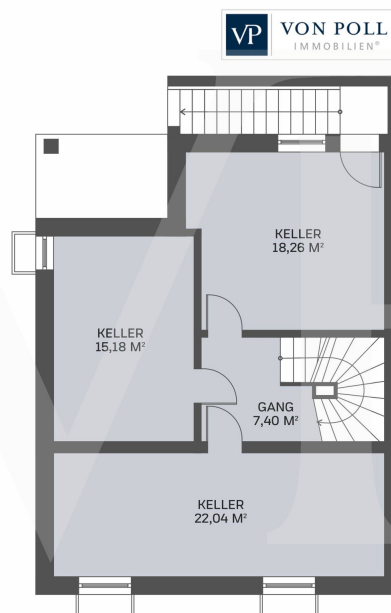
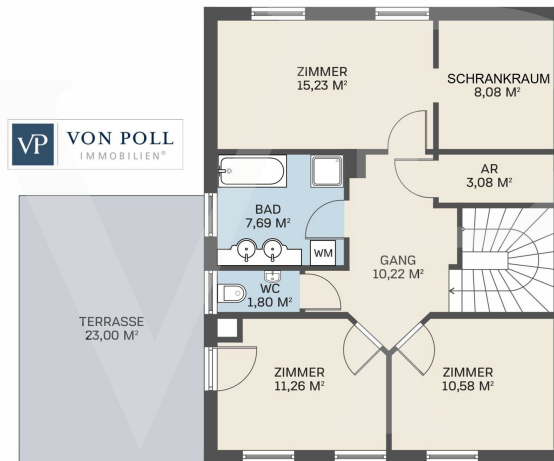


Property ID: 2025344102 - 1220 Wien, Donaustadt – Wien

Floor plans

VP VON POLL
IMMOBILIEN





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 2025344102 - 1220 Wien, Donaustadt – Wien

A first impression

Diese außergewöhnlich gepflegte vollmöblierte Doppelhaushälfte verbindet durchdachtes Wohnen mit einem Höchstmaß an Lebensqualität. Mit großzügigem Platzangebot, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und einer harmonischen Gestaltung ist dieses Zuhause ein echtes Juwel für anspruchsvolle Familien und Paare.

Wohnen & Ausstattung

Im Inneren überzeugt die Doppelhaushälfte durch eine gelungene Kombination aus Funktionalität, Helligkeit und gepflegtem Ambiente. Der großzügige Wohnbereich mit direktem Zugang zum Garten bildet das Herzstück des Hauses und schafft eine helle, einladende Atmosphäre für das tägliche Familienleben.

Insgesamt stehen drei Schlafzimmer zur Verfügung. Besonders hervorzuheben ist das Master-Schlafzimmer mit einem begehbaren Kleiderschrank en suite, der Komfort und Luxus auf ideale Weise verbindet.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet damit reichlich Platz für Hobbys, Fitness oder Lagerung. Durchdachte Nebenräume und praktische Abstellmöglichkeiten sorgen zusätzlich für ungewöhnlich viel Stauraum. Ebenso gibt es einen direkten Ausgang in den Garten.

Ein weiteres Highlight ist die große Garage, mit direktem Zugang zum Garten, die nicht sondern auch zusätzlichen Platz für Fahrräder, Gartengeräte oder Sportequipment bietet. Über der Garage befindet sich eine einzigartige Terrasse, die sich ideal für sonnige Frühstücke, gesellige Grillabende oder entspannte Stunden im Freien eignet.

Außenbereich

Der Garten ist gepflegt, vielseitig nutzbar und zugleich pflegeleicht angelegt. Er bietet absolute Privatsphäre und ein Stück Natur direkt vor der eigenen Haustüre – ob als Spielwiese für Kinder, grünes Paradies für Hobbygärtner oder als entspannter Rückzugsort nach einem langen Tag. Die Terrasse über der Garage erweitert diesen Außenbereich zusätzlich und wird schnell zum Lieblingsplatz der ganzen Familie.

Fazit

Diese Doppelhaushälfte am Spargelfeld vereint stilvolles Wohnen, großzügigen Raumkomfort und ein gepflegtes Ambiente. Mit durchdachtem Grundriss, viel Stauraum und einem Zustand, der keinerlei Renovierungsaufwand erfordert, präsentiert sich das Haus als sofort bezugsbereite Traumimmobilie inklusive hochwertiger Möbel.

Ein Zuhause, das Lebensqualität auf höchstem Niveau verspricht – bereit, seinen neuen Bewohnern Geborgenheit und Freude zu schenken.

Property ID: 2025344102 - 1220 Wien, Donaustadt – Wien

All about the location

Das Haus befindet sich im beliebten 22. Wiener Gemeindebezirk Donaustadt, einem Bezirk, der für seine perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und gleichzeitig guter Infrastruktur bekannt ist. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern, gepflegten Gärten und weitläufigen Grünflächen – ein Wohngebiet mit hoher Lebensqualität.

Naherholungsgebiete in unmittelbarer Nähe

Die Lage bietet eine außergewöhnliche Nähe zu zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten:

Blumengärten Hirschstetten

Nur wenige Minuten entfernt liegen die weitläufigen Blumengärten Hirschstetten – ein wahres Paradies für Naturfreunde. Hier erwarten Sie Themengärten, ein Tiergehege sowie zahlreiche Veranstaltungen und saisonale Märkte.

Badeteich Hirschstetten

An heißen Sommertagen sorgt der nahe gelegene Badeteich für Abkühlung. Er lädt zum Schwimmen, Sonnenbaden und Entspannen ein und bietet ein perfektes Naherholungsziel für die ganze Familie.

Spazier- und Radwege am Spargelfeld

Direkt vor der Haustüre beginnt ein Netz aus Spazier- und Radwegen, die zu ausgedehnten Touren durch Wiesen und Felder einladen. Hier kann man die Natur unmittelbar erleben – ob beim Joggen am Morgen, beim Radfahren oder bei einem entspannten Spaziergang am Abend.

Alte Donau & Donauinsel

Mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar liegen die Alte Donau und die Donauinsel – beides beliebte Ausflugsziele für Wassersport, Spaziergänge und kulinarische Abwechslung.

Infrastruktur

Trotz der naturnahen Lage ist die Infrastruktur hervorragend:

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums.

Über die nahegelegene S2 und A23 besteht zudem eine sehr gute Anbindung an das überregionale Straßennetz.

Property ID: 2025344102 - 1220 Wien, Donaustadt – Wien

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Herten Immobilien GmbH

Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna

Tel.: +43 1 532 25 50

E-Mail: wien@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com