

Wien, Donaustadt – Wien

# Wohnen mit Stil, Komfort und einzigartiger Naherholung vor der Haustüre

Objektnummer: 2025344102

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 795.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 129,82 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 210 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 2025344102 - 1220 Wien, Donaustadt – Wien

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 2025344102 - 1220 Wien, Donaustadt – Wien

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 2025344102                |
| Wohnfläche   | ca. 129,82 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 4                         |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|             |                                                                 |
|-------------|-----------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 795.000 EUR                                                     |
| Haus        | Doppelhaushälfte                                                |
| Provision   | 3% des Kaufpreises<br>zzgl. gesetzl. USt                        |
| Bauweise    | Massiv                                                          |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC,<br>Garten/-<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche |

Objektnummer: 2025344102 - 1220 Wien, Donaustadt – Wien

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fernwärme  | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas        | Endenergiebedarf            | 158.60 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 11.10.2027 | Energie-Effizienzklasse     | C              |
| Befeuern                   | Fernwärme  | Baujahr laut Energieausweis | 1999           |



Objektnummer: 2025344102 - 1220 Wien, Donaustadt – Wien

## Die Immobilie





Objektnummer: 2025344102 - 1220 Wien, Donaustadt – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 2025344102 - 1220 Wien, Donaustadt – Wien

## Die Immobilie





Objektnummer: 2025344102 - 1220 Wien, Donaustadt – Wien

## Die Immobilie





Objektnummer: 2025344102 - 1220 Wien, Donaustadt – Wien

## Die Immobilie





Objektnummer: 2025344102 - 1220 Wien, Donaustadt – Wien

## Die Immobilie





Objektnummer: 2025344102 - 1220 Wien, Donaustadt – Wien

## Die Immobilie





Objektnummer: 2025344102 - 1220 Wien, Donaustadt – Wien

## Die Immobilie





Objektnummer: 2025344102 - 1220 Wien, Donaustadt – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 2025344102 - 1220 Wien, Donaustadt – Wien

## Die Immobilie





Objektnummer: 2025344102 - 1220 Wien, Donaustadt – Wien

## Die Immobilie





Objektnummer: 2025344102 - 1220 Wien, Donaustadt – Wien

## Die Immobilie

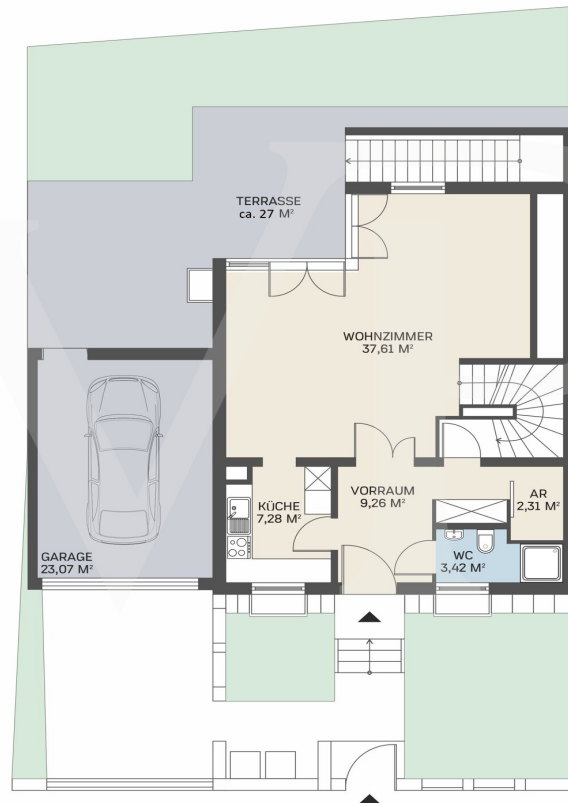


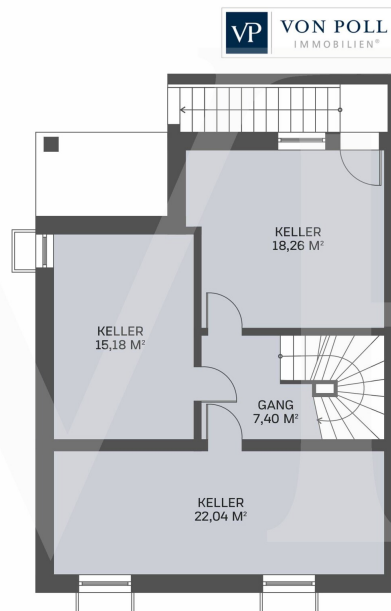
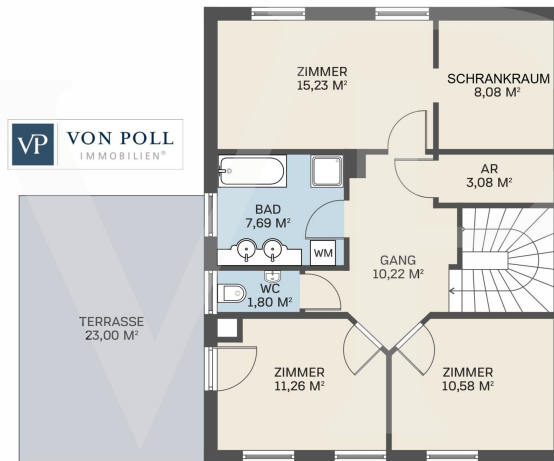


Objektnummer: 2025344102 - 1220 Wien, Donaustadt – Wien

## Grundrisse

VP VON POLL  
IMMOBILIEN





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 2025344102 - 1220 Wien, Donaustadt – Wien

## Ein erster Eindruck

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.



Objektnummer: 2025344102 - 1220 Wien, Donaustadt – Wien

## Alles zum Standort

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.



Objektnummer: 2025344102 - 1220 Wien, Donaustadt – Wien

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Herten Immobilien GmbH

---

Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna

Tel.: +43 1 532 25 50

E-Mail: [wien@von-poll.com](mailto:wien@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)