

# Exposé

**Einfamilienhaus in Wien, 22. Bezirk, Donaustadt**

**Einfamilienhaus Bj. 2018 auf Eigengrund an der Alten Donau**



Objekt-Nr. OM-427281

## Einfamilienhaus

Verkauf: **779.000 €**

Ansprechpartner:  
Andrea

1220 Wien, 22. Bezirk, Donaustadt  
Wien  
Österreich

Baujahr	2018	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	307,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Heizung	Fußbodenheizung
Wohnfläche	82,00 m <sup>2</sup>		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ein modernes Haus auf Eigengrund an der Alten Donau steht zum Verkauf. Da Kleingärten in Wien sind so gut wie nicht mehr erhältlich sind, bietet sich daher jetzt die Möglichkeit, leistbar in Wien im Grünen zu wohnen.

Jede Wohnung in Wien ist teurer als das Wohnen im Kleingarten!

Die jährlichen Kosten belaufen sich auf ca. 700,- € (inkl. Gebühren für Wasser, Abwasser, Müllabfuhr, Winterdienst - Schneeräumung).

Bebaute Fläche 100 m<sup>2</sup>.

Das Haus kann jederzeit nach Vereinbarung übergeben werden (Abwicklung über Notar). Der Verkauf erfolgt privat ohne Makler und ist daher provisionsfrei.

Einrichtung bleibt zur Gänze im Haus, es ist nur mehr Geschirr und Kleidung mitzubringen.

## Ausstattung

Das Haus ist ein Ziegelhaus in Massiv-Bauweise und wurde 2018 errichtet.

Eckdaten:

- Fußbodenheizung (Gas)
- Elektrische Außenrollläden
- Klimaanlage im Obergeschoß
- Fenster mit 3-fach Verglasung
- Sat-Schüssel
- Fliegengitter bei fast jedem Fenster
- Automatische Bewässerungsanlage im Garten
- Whirlpool ganzjährig benutzbar
- 3 Gerätehütten
- Terrasse ca. 30 m<sup>2</sup>
- Sitzgruppe

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

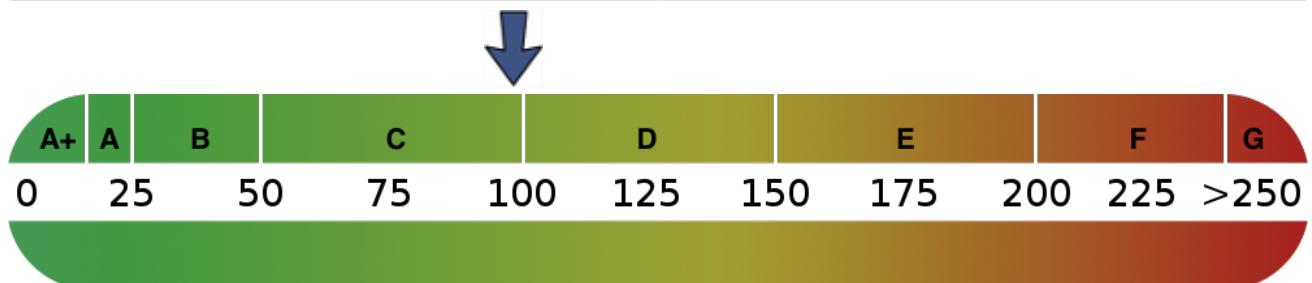
Das Haus steht in einem Kleingartenverein im 22. Bezirk und ist 500m von der Alten Donau entfernt. Die Alte Donau und die angrenzende Donauinsel sind bekannt für ihr vielfältiges Freizeit- und Erholungsangebot wie Laufen, Nordic Walking, Radfahren sowie Schwimmen, Stand- Up-Paddle und Bootfahren. Einkaufsmöglichkeiten sowie Apotheke und Trafik sind in ca. 3 Minuten fußläufig erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel wie Bus und Straßenbahn befinden sich ebenfalls nur 3 Minuten entfernt.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfssausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	98,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



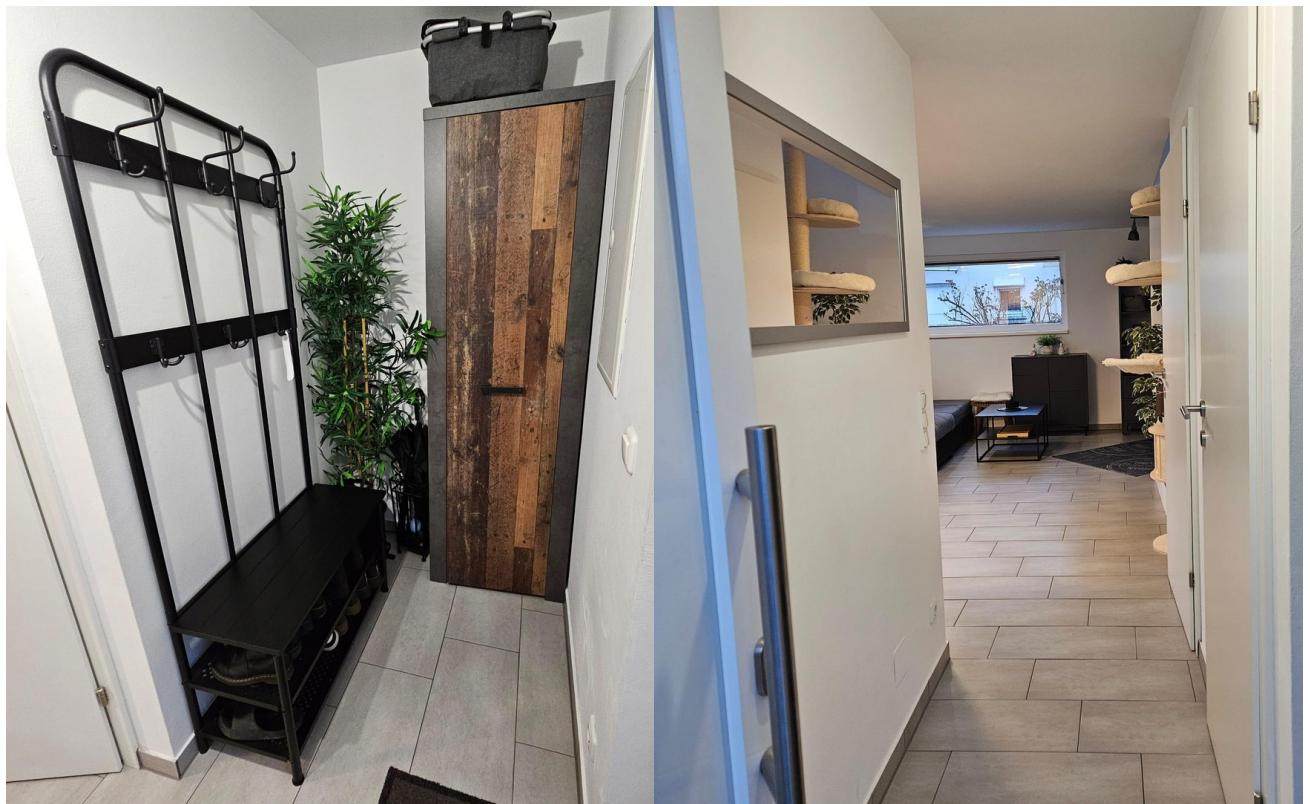
# Exposé - Galerie



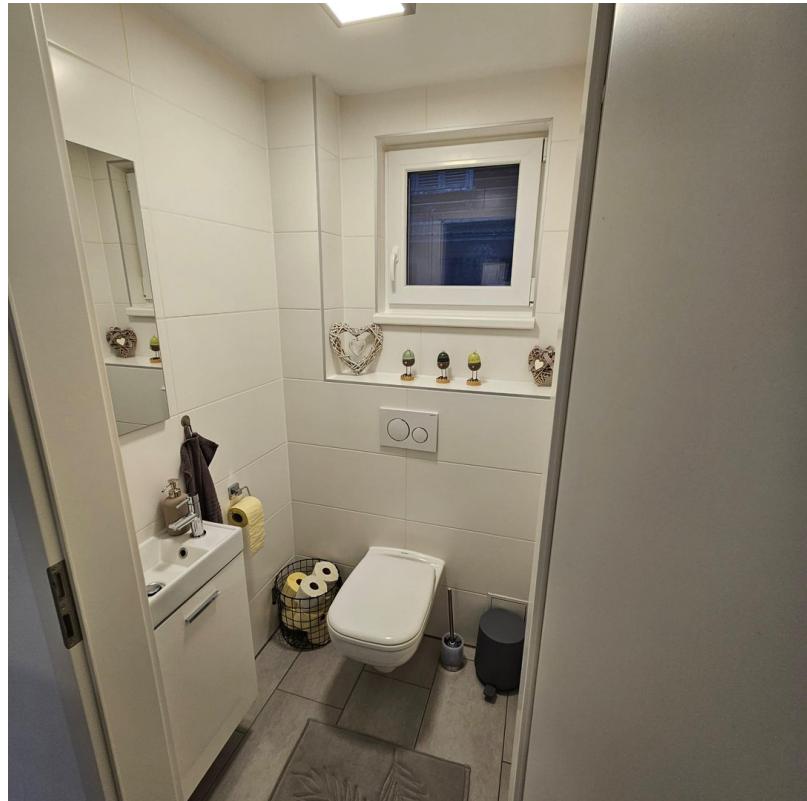
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



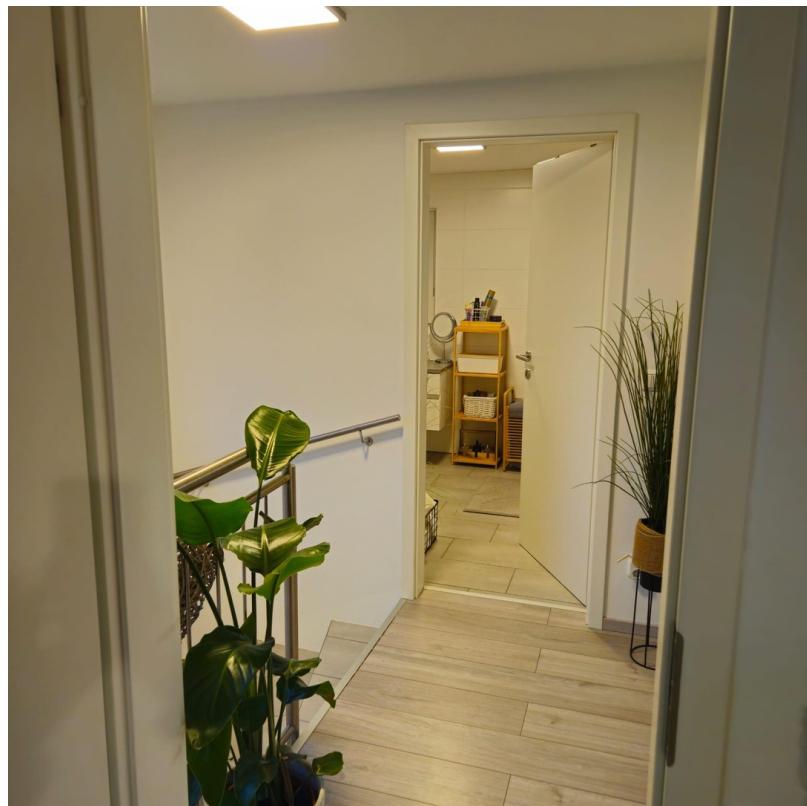
# Exposé - Galerie



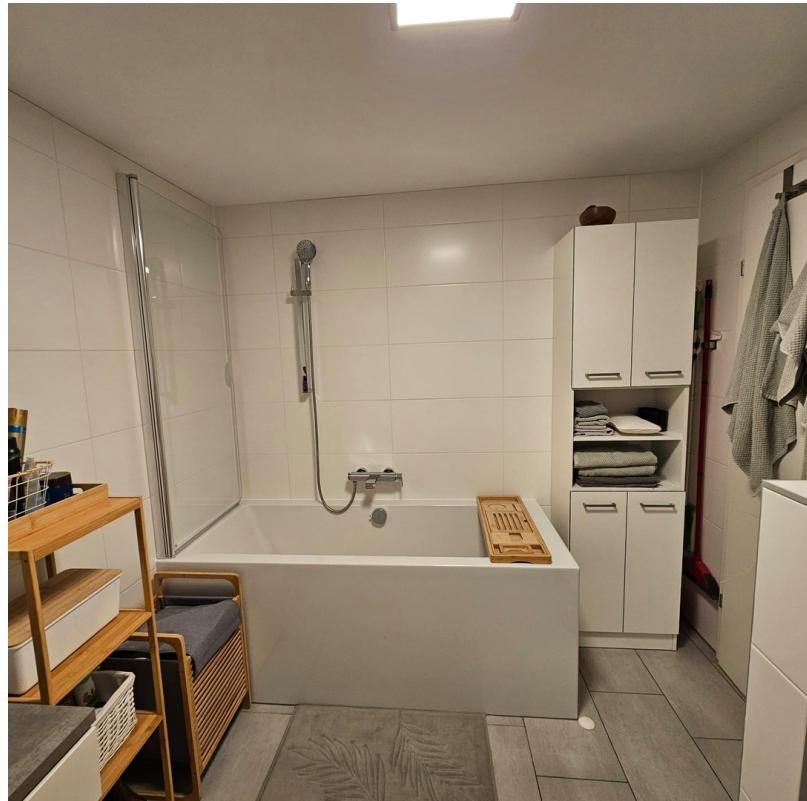
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



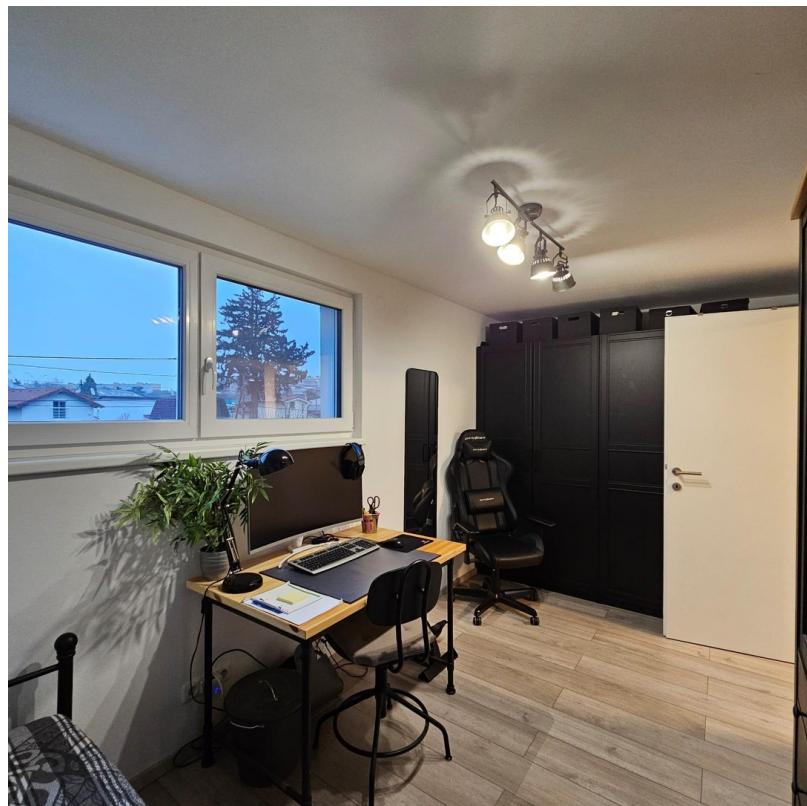
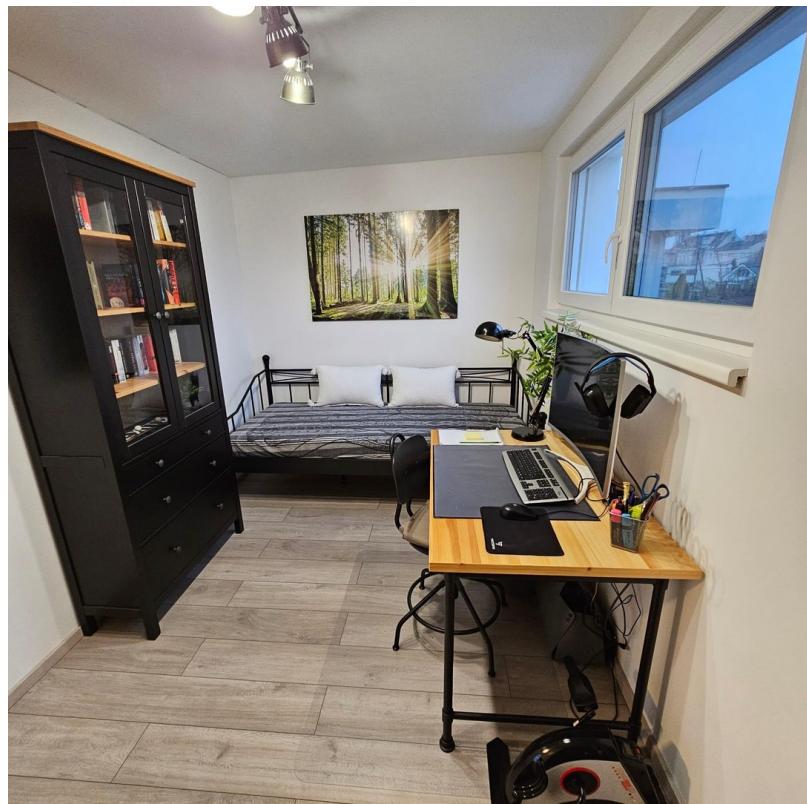
# Exposé - Galerie



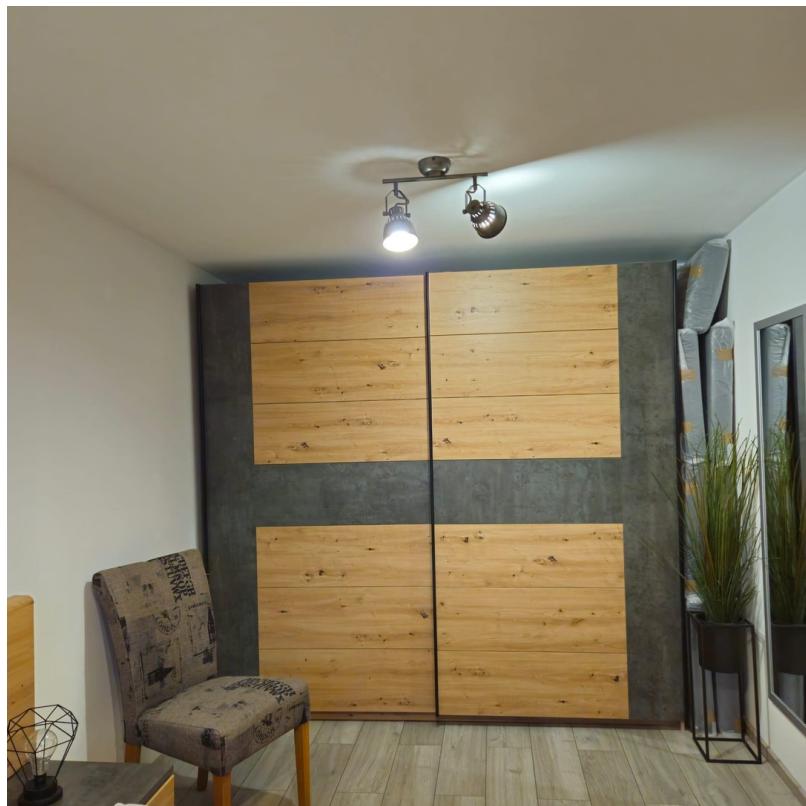
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

