

1220 Wien | Haus | Objektnummer: 523

Rarität! Charmantes Einfamilienhaus in exklusiver Lage nahe der Alten Donau



Ihr Ansprechpartner

Baris Basaran

+43 1 382 00 24

+43 699 15 22 46 35

basaran@barleys.at

barleys.at



Barley's GmbH
Real Estate & Relocation
Am Hof 5/10
1010 Wien

T +43 1 382 0024
F +43 1 382 0024 - 11
E office@barleys.at
W barleys.at

UID ATU 74437246 · FN: 513150H
ERSTE BANK D. ÖSTERR. SPARKASSE AG
IBAN AT36 2011 1840 8967 5100
BIC GIBAATWWXXX

Rarität! Charmantes Einfamilienhaus in exklusiver Lage nahe der Alten Donau



Lage

Alte Donau

Beschreibung

Diese neuwertige und aufwendig revitalisierte Einfamilienhaus vereint modernes Wohnen mit zeitloser Eleganz in einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens, nur wenige Gehminuten von der Alten Donau entfernt. Mit einer großzügigen Wohnfläche von **171,82 m²**, verteilt auf zwei Etagen, bietet dieses außergewöhnliche Traumdomizil höchsten Wohnkomfort.

Das Einfamilienhaus wurde auf einen Baurechtsgrund erbaut mit einem Vertrag, der bis zum 31. Dezember 2075 gültig ist. Der monatliche Baurechtszins beträgt ca. 733,-.

Highlights der Immobilie:

- **Lichtdurchfluteter Wohnbereich** mit über **4 m Raumhöhe**
- **Offene Designerküche** der deutschen Marke **NOVEL** mit hochwertigen Bosch-Geräten und edler Granitarbeitsplatte
- **Vier flexibel nutzbare Räume**, davon zwei exklusive Schlafzimmer-Suiten mit eigenen Bädern
- **Luxuriöse Badezimmer** mit freistehender Badewanne, Doppelwaschbecken, Dusche und WC
- **Zwei großzügige Gärten** und **zwei Terrassen** – perfekte Rückzugsorte zum Entspannen
- **Hochwertige Ausstattung:** Fußbodenheizung, Parkettböden, stilvolle Fliesen
- **Eigene Garage** und **zwei Stellplätze**



Dieses **freistehende Einfamilienhaus** an der Alten Donau bietet Ihnen genau das – eine der begehrtesten Lagen, die nur selten verfügbar ist.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss: Flur, Vorraum, Technikraum/ Abstellraum, Wohnzimmer mit Kamin, offene Küche mit Zugang zum Garten/ Terrasse, Schlafzimmer, Kabinett, Bad (Wanne/ Dusche/ Toilette) und Gäste Toilette

Obergeschoss: 2 Schlafzimmer mit en-suite Bad (ein Schlafzimmer mit Zugang zur Terrasse) und Kabinett (Schrankraum)

Ausstattung:

Einbauküche der Marke NOVEL, Granit-Arbeitsplatte, Bosch-Geräte (Geschirrspüler, Kochfeld, Backofen, Mikrowelle, Kaffeemaschine und Wärmeschublade), Fliesen, Parkettboden, hochwertige Bäder, Fußbodenheizung, Klimaanlage und Außenbeleuchtung.

Lage und Infrastruktur:

Das Domizil befindet sich in einer erstklassigen Lage. Nur 350 m entfernt vom **Strandcafé** an der **Alten Donau** und 600 m vom **Das Bootshaus**. Das **Vienna International Centre (VIC)** und das **Hauptquartier der Vereinten Nationen (UN)** sind nur 1,7 km bzw. 8 Fahrradminuten entfernt. In der Nähe von Top-Bildungseinrichtungen: **Vienna International School** (1,5 km) und die **ICSV** und zweisprachige Schule (zwei U-Bahn-Stationen entfernt).

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Hr. Baris Basaran
tel: +43 699 1522 4635
email: basaran@barleys.at

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



Eckdaten

Grundstücksfläche:	ca. 466,4 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Wohnfläche:	ca. 171,82 m ²	Beziehbar:	nach Vereinbarung
Nutzfläche:	ca. 171,82 m ²	Eigentumsform:	Baurecht
Gartenfläche:	ca. 254,61 m ²	Mobiliar:	Küche, Bad
Terrassenfläche:	ca. 58,42 m ²	Heizung:	Fußbodenheizung, Kamin
Garagenfläche:	ca. 21,78 m ²		
Zimmer:	5	Lagebewertung:	sehr gut
Bäder:	3	Lärmpegel:	absolute Ruhelage
WCs:	4	Erschließung:	vollerschlossen
Abstellräume:	1	Bauart:	Neubau
Gärten:	2	Zustand:	gepflegt
Terrassen:	2	Baujahr:	1963
Garagen:	1	Letzte Sanierung:	2023
Stellplätze:	2		
		Energieausweis	
		Gültig bis:	22.04.2028
		HWB:	 78,2 kWh/m ² a
		fGEE:	 1,06

Ausstattung

Bauweise:	Ziegel	WCs:	Getrennte Toiletten, Gäste-WC
Dachform:	Krüppelwalmdach	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Bad mit WC
Boden:	Dielen, Fliesen, Parkett	Küche:	Einbauküche, Wohnküche / offene Küche
Befeuern:	Gas	Stellplatzart:	Garage, Parkplatz
Ausblick:	Stadtblick, Grünblick	Extras:	Sicherheitskamera, Wasch- / Trockenraum, U-Bahn-Nähe, Abstellraum, Wellnessbereich

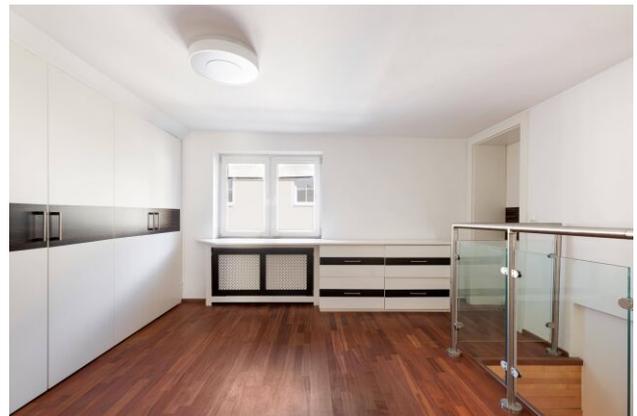
Preisinformationen

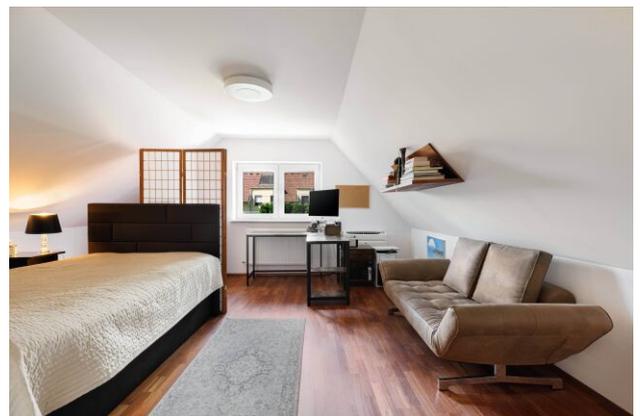
Kaufpreis:	890.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Kaufpreis pro m ² :	5.179,84 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Betriebskosten:	86,18 €	Provision:	32.040,00 € inkl. 20% USt.
Umsatzsteuer:	8,62 €		
<hr/>			
Monatliche Gesamtbelastung:	94,80 €		



Weitere Fotos



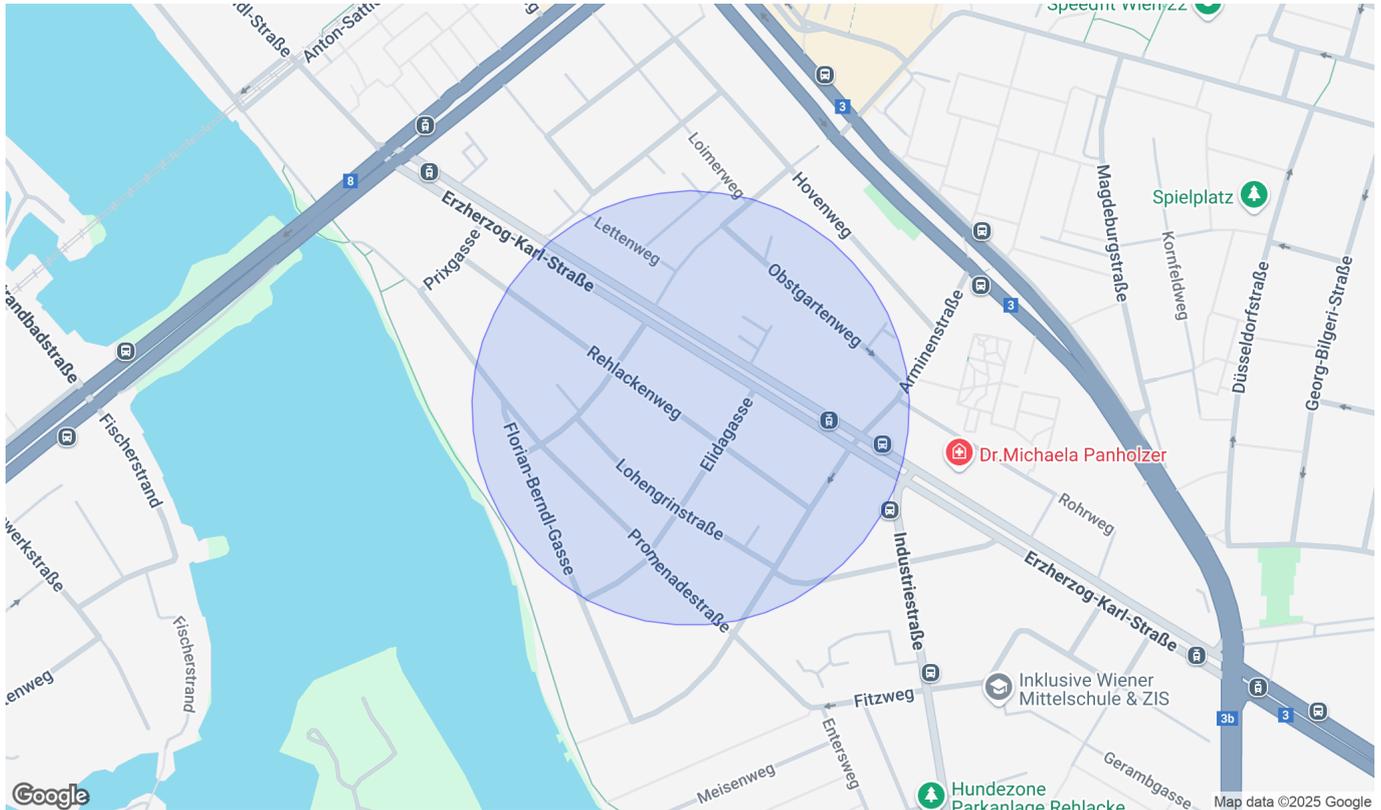






Lage

1220 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	1.000 m
Klinik	2.000 m
Krankenhaus	3.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	1.000 m
Einkaufszentrum	1.000 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	1.000 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	2.000 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	1.000 m
Universität	2.500 m
Höhere Schule	2.000 m

Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	1.000 m
Polizei	1.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Plan

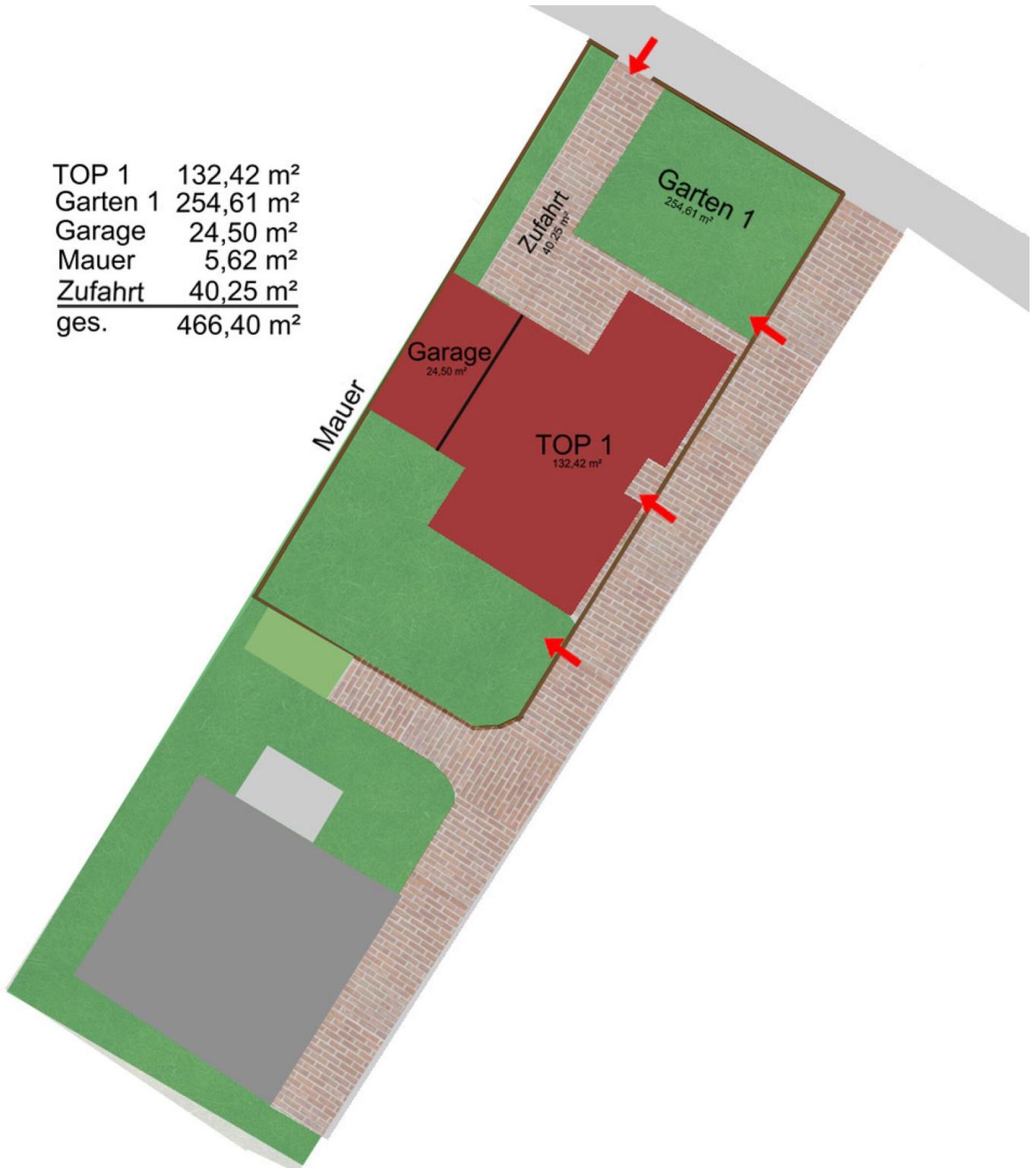


Plan



Plan

TOP 1	132,42 m ²
Garten 1	254,61 m ²
Garage	24,50 m ²
Mauer	5,62 m ²
Zufahrt	40,25 m ²
<u>ges.</u>	<u>466,40 m²</u>



Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass bei Mietvertragsabschluss oder Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes folgende Vermittlungsprovision anfallen: Bei Miete: 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. oder Bei Ankauf: 3% Vermittlungshonorar zzgl. 20% MwSt. (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer hin. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

