

Wien, Donaustadt – Wien

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

Número de propiedad: 2025344102

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRECIO DE COMPRA: 795.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 129,82 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 210 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 2025344102 - 1220 Wien, Donaustadt – Wien

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 2025344102 - 1220 Wien, Donaustadt – Wien

## De un vistazo

Número de propiedad	2025344102	Precio de compra	795.000 EUR
Superficie habitable	ca. 129,82 m <sup>2</sup>	Casa	Casas bifamiliares
Habitaciones	4	Comisión	3% des Kaufpreises zzgl. gesetzl. USt
Dormitorios	3	Método de construcción	Sólido
Baños	2	Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje		

Número de propiedad: 2025344102 - 1220 Wien, Donaustadt – Wien

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción urbana	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	158.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	11.10.2027	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Distrito	Año de construcción según el certificado energético	1999

Número de propiedad: 2025344102 - 1220 Wien, Donaustadt – Wien

## La propiedad



Número de propiedad: 2025344102 - 1220 Wien, Donaustadt – Wien

## La propiedad



Número de propiedad: 2025344102 - 1220 Wien, Donaustadt – Wien

## La propiedad



Número de propiedad: 2025344102 - 1220 Wien, Donaustadt – Wien

## La propiedad



Número de propiedad: 2025344102 - 1220 Wien, Donaustadt – Wien

## La propiedad



Número de propiedad: 2025344102 - 1220 Wien, Donaustadt – Wien

## La propiedad



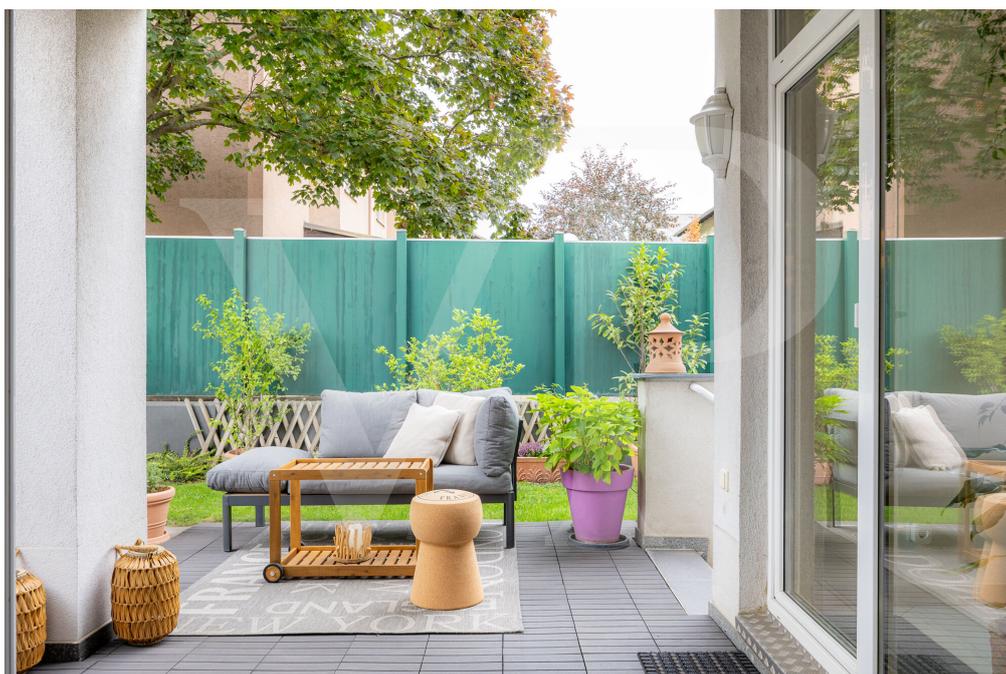
Número de propiedad: 2025344102 - 1220 Wien, Donaustadt – Wien

## La propiedad



Número de propiedad: 2025344102 - 1220 Wien, Donaustadt – Wien

## La propiedad



Número de propiedad: 2025344102 - 1220 Wien, Donaustadt – Wien

## La propiedad



Número de propiedad: 2025344102 - 1220 Wien, Donaustadt – Wien

## La propiedad



Número de propiedad: 2025344102 - 1220 Wien, Donaustadt – Wien

## La propiedad



Número de propiedad: 2025344102 - 1220 Wien, Donaustadt – Wien

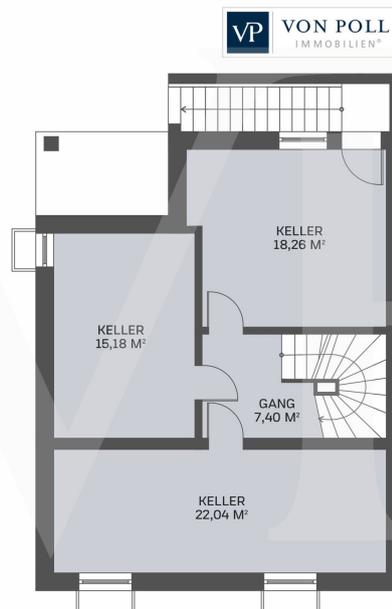
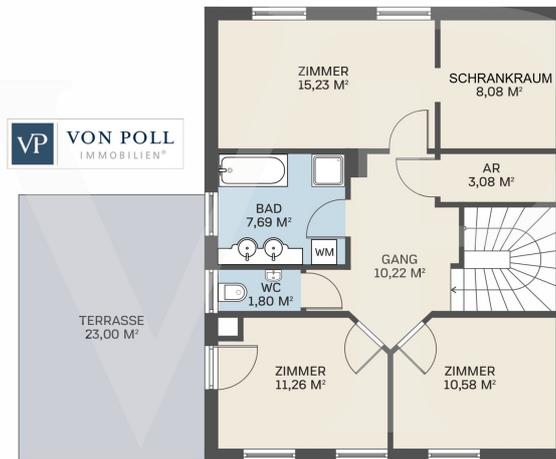
## La propiedad



Número de propiedad: 2025344102 - 1220 Wien, Donaustadt – Wien

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 2025344102 - 1220 Wien, Donaustadt – Wien

## Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 2025344102 - 1220 Wien, Donaustadt – Wien

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 2025344102 - 1220 Wien, Donaustadt – Wien

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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