

Gepflegtes Mittelreihenhaus mit Garten - familienfreundliches Wohnen auf mehreren Ebenen

Objekt: FI - 609 • Baranygasse 3/15 • 1220 Wien



Daten im Überblick

PLZ	1220
Ort	Wien
Straße	Baranygasse
Hausnummer	3/15
Land	Österreich
Objektart	Haus
Objekttyp	Reihenhaus
Kaufpreis	580.000,00 €
Wohnfläche.	ca. 117 m ²
Nutzfläche	ca. 175 m ²
Grundstücksgröße	ca. 115 m ²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl WC	2
ImmoNr	FI - 609
Stellplätze	1 Freiplatz
Unterkellert	Ja
Freifläche	Terrasse, Gartenanteil
Befeuerung	Gas

Heizungsart	Radiatoren
Kamin	Ja
Klimatisierung	Klimaanlage
Bodenbelag	Parkett
Versorgung	Strom, Gas, Wasser, Kanal
Internetanschluss	ISDN
TV-Anschluss	Satellit
Möblierungsart	Teilmöbliert
Wellness	Sauna
Küche	offene Küche
Bad	Wanne, Dusche, Doppelwaschtisch, Fenster
WC	separat
Baujahr	1991
Zustand	Gepflegt
Heizwärmebedarf	47,51 kWh/(m ² a)
Heizwärmebedarf	B
fGEE	1,63
fGEE	C

Beschreibung

Dieses gepflegte Mittelreihenhaus bietet ein angenehmes großzügiges Wohnkonzept auf mehreren Ebenen und eignet sich ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Menschen, die ein Haus mit eigenem Garten in städtischer Lage suchen.

Das Haus wurde 1991 errichtet und präsentiert sich als solides, gut nutzbares Zuhause mit klassischer Reihenhausstruktur.

Im Erdgeschoss befindet sich der zentrale Wohnbereich mit offenem Wohn- und Essbereich sowie direktem Ausgang auf die Terrasse und in den privaten Garten. Der Wohnraum bildet das Herzstück des Hauses und schafft durch seine Größe, die natürliche Belichtung und den unmittelbaren Gartenbezug eine sehr angenehme Wohnatmosphäre. Die angrenzende Küche ist praktisch angeordnet und bietet ausreichend Platz für den täglichen Familienbetrieb.

Im Obergeschoss stehen drei Schlafzimmer, ein Schrankraum sowie ein großes Badezimmer zur Verfügung. Damit bietet das Haus eine klare Trennung zwischen Wohnen im Erdgeschoss und den privaten Rückzugsbereichen im Obergeschoss.

Ein besonderes Plus ist der großzügige Keller. Dieser ist vielseitig nutzbar und bietet neben Stauraum und Hauswirtschaftsflächen auch einen Partyraum sowie einen Wellnessbereich mit Sauna und großer Dusche. Nicht alle Kellerräume sind im vorhandenen Plan vollständig dargestellt, wodurch die tatsächliche Nutzbarkeit vor Ort besonders interessant ist.

Der Garten mit Terrasse bietet privaten Freiraum, Platz für Erholung, Kinder, Haustiere oder gemütliche Stunden im Freien. Insgesamt handelt es sich um ein Haus mit starker Substanz, funktionalem Grundriss und attraktiven Zusatzflächen, das mit überschaubaren Modernisierungen weiter aufgewertet werden kann.

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in der Baranygasse 3 in 1220 Wien, in einer ruhigen und überwiegend wohngeprägten Lage im Bereich Aspern/Donaustadt. Das Umfeld ist geprägt von Reihenhäusern, Einfamilienhäusern, kleineren Wohnanlagen und begrünten Freiräumen. Dadurch verbindet die Lage ein angenehmes, privates Wohngefühl mit einer guten Anbindung an die städtische Infrastruktur.

Ein besonderer Vorteil ist die öffentliche Verkehrsanbindung. In wenigen Gehminuten sind Bushaltestellen erreichbar, über die eine rasche Verbindung zur U2-Station Aspernstraße besteht.

Von dort gelangt man mit der U2 direkt in Richtung Donauspital, Stadlau, Praterstern, Schottenring, Volkstheater und Karlsplatz. Damit ist die Innenstadt auch ohne Auto gut erreichbar. Ergänzend bietet die Buslinie 26A eine wichtige Verbindung Richtung Kagran mit Anschluss an die U1 sowie Richtung Groß-Enzersdorf. Auch Nachtbusverbindungen im Umfeld ergänzen die Erreichbarkeit.

Die Nahversorgung ist im erweiterten Umfeld gut abgedeckt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken, ärztliche Versorgung, Schulen, Kindergärten und Gastronomie befinden sich in den umliegenden Bereichen Aspernstraße, Asperner Ortskern, Groß-Enzersdorfer Straße sowie in Richtung Seestadt. Die Seestadt Aspern entwickelt sich zudem als moderner Stadtteil mit zusätzlicher Infrastruktur, Geschäftsflächen, Freizeitangeboten und öffentlicher Anbindung weiter dynamisch.

Auch der Freizeitwert ist hoch: Die Donaustadt bietet zahlreiche Grün- und Erholungsräume, darunter die Lobau, die Alte Donau sowie weitläufige Rad- und Spaziermöglichkeiten. Damit eignet sich die Lage besonders für Familien und alle, die ruhiges Wohnen mit Garten, guter Erreichbarkeit und städtischer Infrastruktur verbinden möchten.

Ausstattung Beschreibung

Das Haus verfügt über eine durchdachte Raumaufteilung mit Keller, Erdgeschoss und Obergeschoss. Im Erdgeschoss befinden sich der Eingangsbereich, ein separates verfliestes WC, die Küche sowie der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten.

Die Wohn- und Schlafräume sind mit wohnlichen Bodenbelägen ausgestattet. Die Nassräume sind verfliest und funktional ausgeführt.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer sowie ein Schrankraum, wodurch sowohl Familien als auch Personen mit Homeoffice- oder Hobbybedarf ausreichend Platz finden. Das große Badezimmer bietet sowohl Badewanne als auch Dusche, WC, Waschtisch und Handtuchheizkörper. Der vorhandene Grundriss ermöglicht eine klare Nutzung der einzelnen Räume und bietet gute Voraussetzungen für eine individuelle Einrichtung.

Der Keller ist ein wesentlicher Mehrwert dieser Immobilie. Neben klassischem Stauraum und Hauswirtschaftsflächen stehen ein Partyraum sowie ein Wellnessbereich mit Sauna und großer Dusche zur Verfügung. Dadurch eignet sich der Keller nicht nur als reine Nebenfläche, sondern als aktiv nutzbarer Zusatzbereich.

Die Gastherme wurde heuer erneuert und stellt damit einen wichtigen technischen Vorteil dar. Der private Garten mit Terrasse erweitert den Wohnbereich ins Freie und schafft einen geschützten Rückzugsbereich innerhalb der Reihenhausanlage.

Die Liegenschaft kann ab Ende 2026 - geräumt von Möbeln - übergeben werden.

Sonstige Angaben

Kaufpreis: € 580.000,-

Gerne unterstützen wir Sie bei der Finanzierung mit unserem Kooperationspartner.

Kaufnebenkosten:

- Grunderwerbsteuer vom Kaufpreis.....3,5%
- Grundbucheintragungsgebühr..... 1,1%
- Vermittlungsprovision (inkl.20%USt.)..... 3,6%
- Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen
Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung
des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für
Beglaubigung und Stempelgebühren.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Impressionen



Wohn-Esszimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Essbereich



Küche



Küche



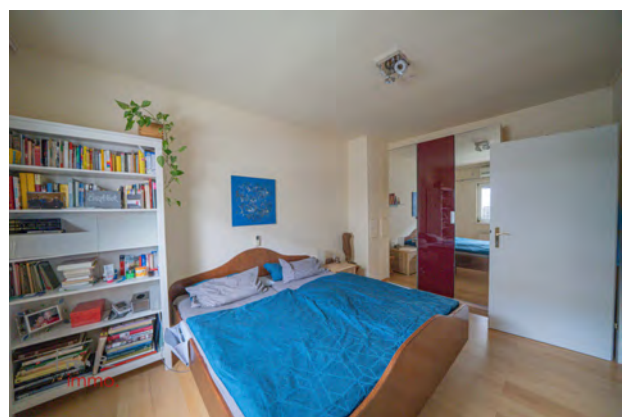
WC



Vorraum oG



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Kinderzimmer rechts



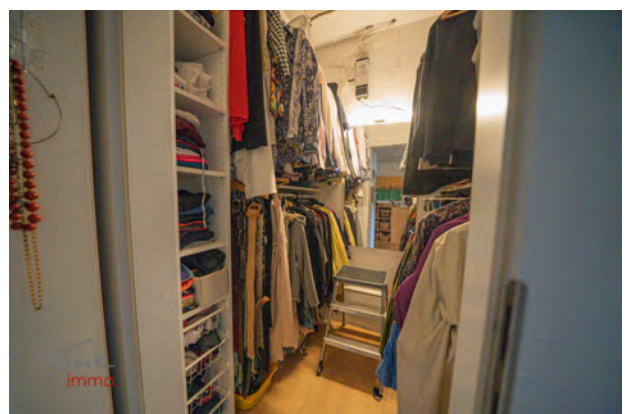
Linkes Kinderzimmer



Bad



Bad



Schrankraum



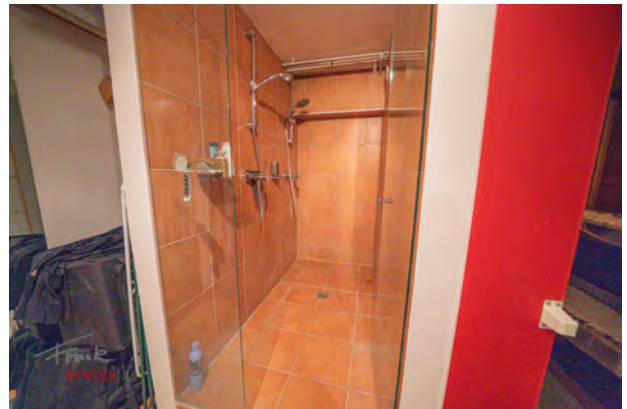
Partykeller



Sauna-Dusche



Sauna



Dusche



Hauswirtschaftsraum



neues GasBrennwertgerät



Garten

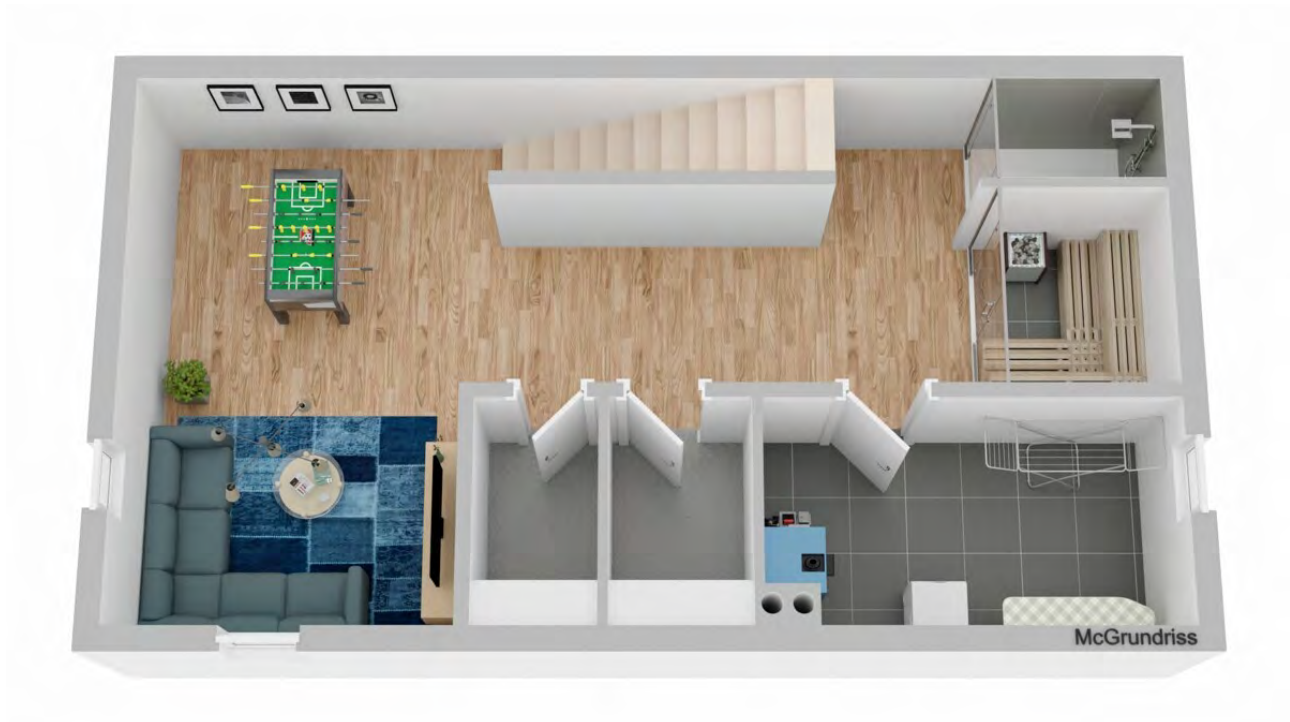


Terrasse



Strassenansicht

Grundriss



Vermarktungsplan Keller

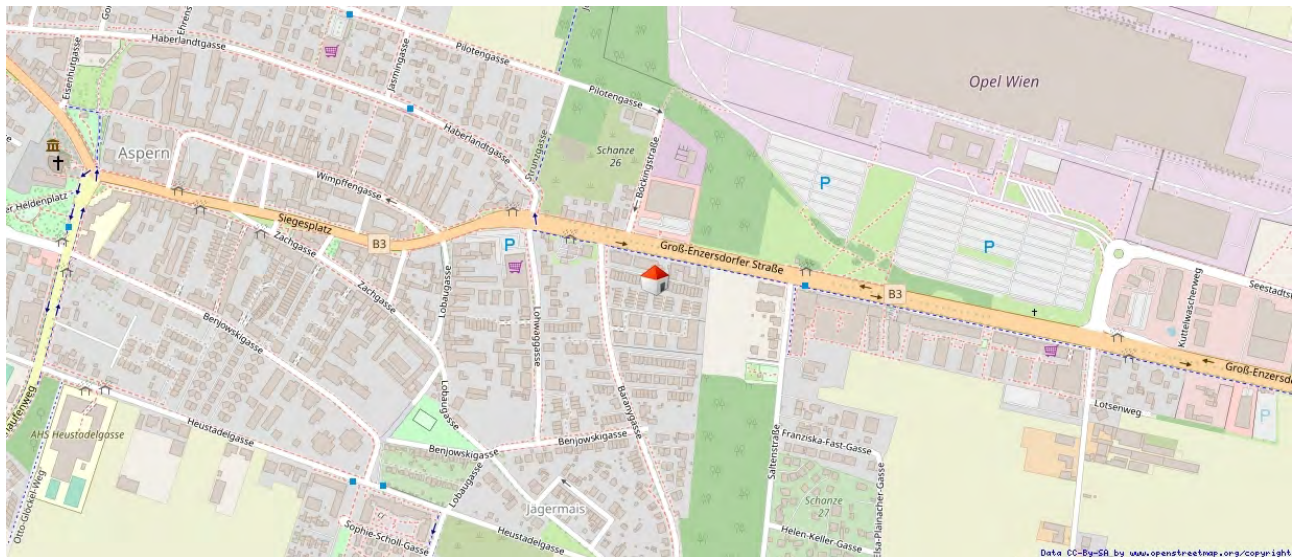


Vermarktungsplan EG



Vermarktungsplan . OG

Lageplan



Lageplan

Ihr Ansprechpartner

Herr Andreas Frank
Frank Immobilien GmbH
Hauptstraße 8
2484 Landegg

Mobil: 069915041210

E-Mail: office@frankgroup.at

Web: www.frankgroup.at

Rechtshinweis

Die von uns gemachten Informationen beruhen auf Angaben der/des Verkäufer/s oder Vermieter/s. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Ein Zwischenverkauf sowie Irrtümer sind vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und entbindet nicht von unserem Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Alle im Exposé dargestellten Bilder, Fotografien und grafischen Darstellungen unterliegen dem Urheberrecht der Frank Immobilien GmbH. Eine Verwendung, Vervielfältigung oder Weitergabe ist ohne vorherige schriftliche Zustimmung nicht gestattet.