



**SMK Immo Treuhand GmbH**  
 Wachaustraße 42-48 / EG / B01  
 3500 Krems an der Donau  
 www.smkimmo.at

Ihr Ansprechpartner:

**Harald Panek**

☎ +43 676/3600036

✉ harald.panek@smkimmo.at



Altbauromantik pur – Ihr neues Zuhause wartet!

Datum: 11. 08. 2025



## Überblick

<b>Objektnummer:</b>	2417/9412
<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus
<b>Bundesland:</b>	Wien
<b>Bezirk:</b>	Wien 21., Floridsdorf
<b>Ort:</b>	Wien
<b>Nähe:</b>	Campus Strebersdorf
<b>Lage:</b>	Stadtrand
<b>Beziehbar ab:</b>	sofort

## Kosten

<b>Kaufpreis:</b>	€ 497.000,00
<b>Betriebskosten:</b>	€ 80,00

## Beschreibung

Jahrhundertwende-Villa in Grünruhelage mit Blick auf den Bisamberg.

Zwei getrennte Wohneinheiten, die aber auch zusammengelegt werden können.

Jeweils drei Zimmer mit Parkettböden und luxuriöses, großzügiges Bad, im Erdgeschoss mit funktioneller Küche, Ausgang auf die Terrasse und den gemütlichen, sonnigen Garten.

Einiges ist noch verbesserungswürdig oder nicht mehr zeitgemäß, aber sofort beziehbar.

Der De-La-Salle-Bildungscampus ist in wenigen Schritten erreichbar sowie auch öffentliche Verkehrsmittel, Radwege und diverse Einkaufsmöglichkeiten in wenigen Minuten erreichbar sind.

Ihr neuer Wohnraum im Grünen mit schneller Anbindung in



## Flächen

<b>Wohnfläche:</b>	ca. 189,00 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche:</b>	ca. 342,00 m <sup>2</sup>
<b>Kellerfläche:</b>	ca. 70,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>Schlafzimmer:</b>	4
<b>WC's:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Terrassenfläche:</b>	ca. 10,00 m <sup>2</sup>
<b>Räume veränderbar:</b>	Ja

## Detaildaten

<b>Baujahr:</b>	ca. 1906
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Etagen gesamt:</b>	2
<b>Öffentliche Anbindung:</b>	Bus,
<b>Lage:</b>	Aussichtslage,

## Ausstattung

<b>Unterkellert:</b>	Teil
----------------------	------

## Heizung

<b>Zentralheizung (Warmwasser):</b>	Ja
<b>fGEE Wert:</b>	2,24
<b>fGEE Klasse:</b>	D
<b>Heizwärmebedarf:</b>	129,7 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>HWB Klasse:</b>	D

die Innenstadt!!!

Für weitere Detaildaten, Auskünfte und Besichtigungen nehme ich mir sehr gerne für Sie Zeit!

Ihr regionaler Betreuer: Hr. Panek, Tel.: 0676/3600036, E-Mail: harald.panek@smkimmo.at

LEBEN IN DEN EIGENEN 4 WÄNDEN - TRÄUME WERDEN WAHR durch SMK!

[WWW.SMKIMMO.AT](http://www.smkimmo.at)

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten ausschließlich auf Informationen des Verkäufers/ Vermieters oder Dritter (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen wird.

Aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer bitten wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständigem Namen, korrekter Telefonnummer und E-Mail-Adresse bearbeiten können. Ihre Daten werden selbstverständlich vertraulich behandelt.

Weblink: [smkimmo.at/immobilien/9412](http://smkimmo.at/immobilien/9412)



# SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!

**SMK**  
Suchen Mieten Kaufen

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!

[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)

**SMK**  
Suchen Mieten Kaufen

**SMK Immo Treuhand GmbH**

Immer für Sie da.

Ihr Immobilien-berater von SMK Immo!

Ihr Experte seit über 22 Jahren!

[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)

**SMK**  
Suchen Mieten Kaufen

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!

[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)

**SMK**  
Suchen Mieten Kaufen

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!

[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)

**SMK**  
Suchen Mieten Kaufen

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!

[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)

**SMK**  
Suchen Mieten Kaufen

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!

[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)



# SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!





# SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!

**SMK** Suchen Mieten Kaufen  
**SMK Immo Treuhand** GmbH

Nervenkitzel gibt es nur bei den anderen.

Wir sind für Sie da!

Ihr Experte seit über 22 Jahren!

[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)

**SMK** Suchen Mieten Kaufen  
Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!

[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)

**SMK** Suchen Mieten Kaufen  
Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!

[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)

**SMK** Suchen Mieten Kaufen  
Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!

[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)

**SMK** Suchen Mieten Kaufen  
Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!

[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)

**SMK** Suchen Mieten Kaufen  
Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!

[www.smkimmo.at](http://www.smkimmo.at)



# SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!





# SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!

