



SMK Immo Treuhand GmbH

Wachaustraße 42-48 / EG / B01
3500 Krems an der Donau
www.smkimmo.at

Ihr Ansprechpartner:

Hermann Hahn

📞 +43 664/60771600

✉ hermann.hahn@smkimmo.at



Zwei Wohnhäuser – Pool – ein Gartengrundstück – viele Möglichkeiten!

Datum: 12. 01. 2026

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

www.smkimmo.at

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

www.smkimmo.at

Überblick

Objektnummer:	2417/9557
Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 21., Floridsdorf
Ort:	Wien
Nähe:	Seyring
Lage:	Stadtrand
Beziehbar ab:	nach Vereinbarung

Kosten

Kaufpreis:	€ 590.000,00
-------------------	--------------

Beschreibung

Leistbares Wohnen mit Garten, Pool und Photovoltaik in der ruhigen Nordrandsiedlung von Leopoldau, nahe der U1!

In idyllischer Ruhelage von Leopoldau erwartet Sie dieses außergewöhnliche Immobilienangebot: Zwei Einfamilienhäuser auf einem rund 1.190 m² großen Baurechtsgrundstück – jährliche Pacht € 1011,60 – mit liebevoll angelegtem Garten, Pool, Gemüsebeeten, Garage, eigenen mehreren Autoabstellplätzen und einem großartigen Wohngefühl!

Haus 1 – sofort bezugsfertig & modern ausgestattet:

Das 1992 errichtete, voll unterkellerte Wohnhaus präsentiert sich top gepflegt.

- Massivbauweise (Porotherm-S-Ziegel) mit Vollwärmeschutz
- Gaulhofer-Holzfenster mit Isolierglas
- 2024 erneuerte LG-Wärmepumpe & Photovoltaikanlage (11,5 kWp Südausrichtung, Speicher 17,5 kW)
- Großzügiges Wohnkonzept mit heller Wohnküche und



Flächen

Wohnfläche:	ca. 132,00 m ²
Nutzfläche:	ca. 260,00 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 1.190,00 m ²
Kellerfläche:	ca. 74,00 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	1
Schlafzimmer:	3
WC's:	2
Terrassen:	1
Terrassenfläche:	ca. 17,10 m ²
Räume veränderbar:	Ja

Detailldaten

Baujahr:	ca. 1992
Alter:	Neubau
Etagen gesamt:	2
Öffentliche Anbindung:	Bus,
Lage:	Aussichtslage,

Ausstattung

Stellplätze im Freien:	4,00
Stellplätze in Garage:	1,00
Unterkellert:	Ja
Möbliert:	Teil
Kabel-TV / Sat-TV:	Ja

Heizung

Heizung:	Erdwärme
Zentralheizung / Wärmepumpe:	Ja
fGEE Wert:	0.99
fGEE Klasse:	B
Heizwärmebedarf:	77 kWh/m ² /Jahr
HWB Klasse:	C

Essplatz, Wohnzimmer mit Terrassenzugang, 3 Schlafzimmern und elegantem Badezimmer

- Vollkeller mit Partyraum, Technik- und Lagerräumen
- Garage in Massivbauweise mit beleuchteter Montagegrube

Haus 2 – charmant, vielseitig und mit Potential:

Das zweite Einfamilienhaus aus den 1950er Jahren bietet ca. 92 m² Wohnfläche, ist teilunterkellert, alles wirkt sehr ordentlich, obwohl zwei Zimmer noch Sanierungsbedarf aufweisen.

- Zwei Etagen mit Balkon, zwei Badezimmern und zwei Küchenbereichen
- EG: Küche mit Ausgang auf die Terrasse, Wohnzimmer, Bad/WC
- OG: zwei Zimmer, kleine Küchenzeile, Bad/WC, Balkon mit Gartenblick
- Beheizung mittels Gas-Brennwertgerät über Radiatoren
- Zusätzlich: ca. 40 m² großer Abstellraum im Garten, ideal als Werkstatt, Studio oder Hobbyraum

Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten:

Ob als Mehrgenerationenhaus, Vermietungsobjekt (z. B. für Studenten oder Airbnb), Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder einfach als großzügiger Familienwohnsitz – hier stehen Ihnen alle Optionen offen!

Eckdaten im Überblick:

- Grundstück: ca. 1.190 m², Baurecht bis 31.12.2051
- jährlicher Baurechtszins ca. 1.011,60 €
- Zwei eigenständige Wohnhäuser + Garage + Nebengebäude, in Eigentum.
- Ruhelage mit bester Anbindung: U1 Leopoldau, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schulen & Freizeitangebote in unmittelbarer Nähe zu Fuß erreichbar.

Fazit: Ein seltenes Angebot mit enormem Potenzial – zwei Häuser, ein großer Garten, nachhaltige Technik und eine perfekte Lage im Grünen!

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

Ihr regionaler Betreuer: Hr. Hahn, Tel.: 0664/60771600, E-Mail: hermann.hahn@smkimmo.at

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

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



SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!

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/9557





SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!





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

SMK
Suchen Mieten Kaufen

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

www.smkimmo.at

SMK
Suchen Mieten Kaufen

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

www.smkimmo.at

SMK
Suchen Mieten Kaufen

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

www.smkimmo.at

SMK
Suchen Mieten Kaufen

SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr Experte seit über 22 Jahren!

Wie viel ist
meine Immo-
bilie wert?

Marktwertanalyse
vom Experten.

www.smkimmo.at

SMK
Suchen Mieten Kaufen

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

www.smkimmo.at



SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!





SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!

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

www.smkimmo.at