

## Lebensqualität im 21. - ein Haus mit Grundstück für Ihre Zukunft



**Objektnummer: 2211500**  
**Eine Immobilie von MPImmo**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mühlweg
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1908
Zustand:	Baufaellig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	59,54 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	40,53 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	503,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	493.000,00 €
Provisionsangabe:	

17.748,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

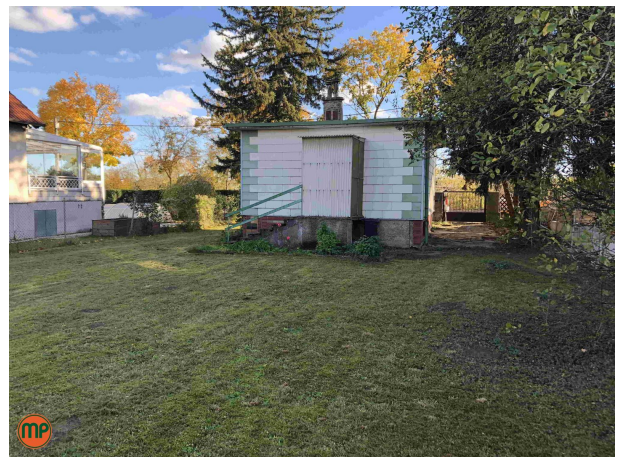


**GF Michael Pfeifer, MBA, PMM**

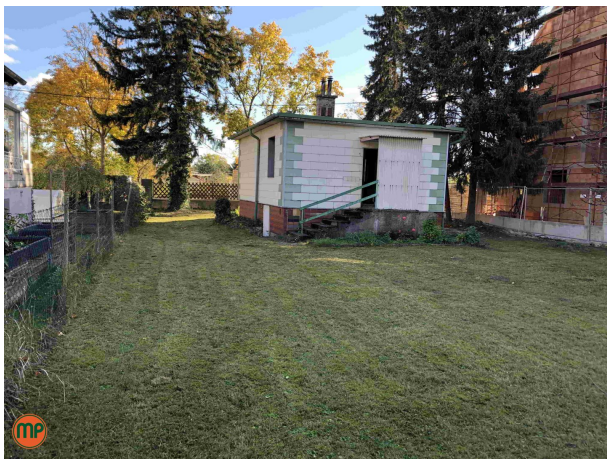
Mag. Pfeifer Immobilien GmbH.  
Arbeitergasse 33  
1050 Wien

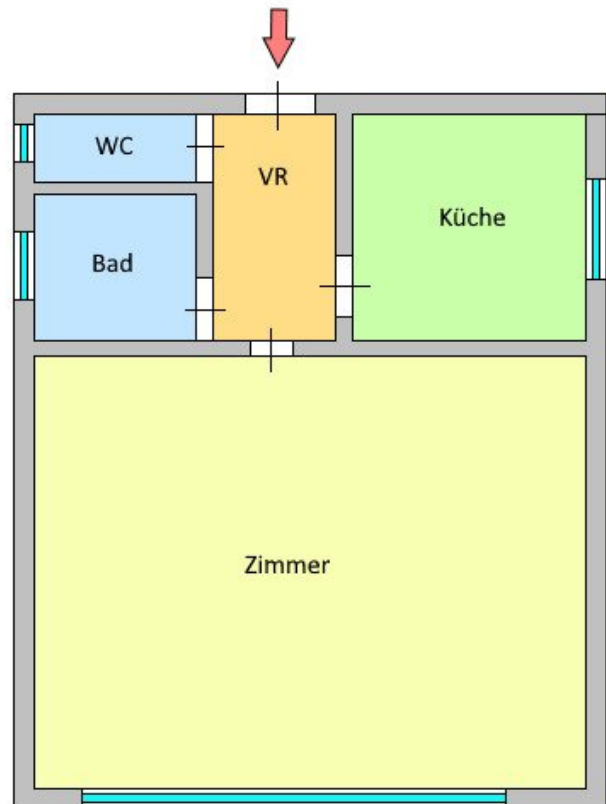
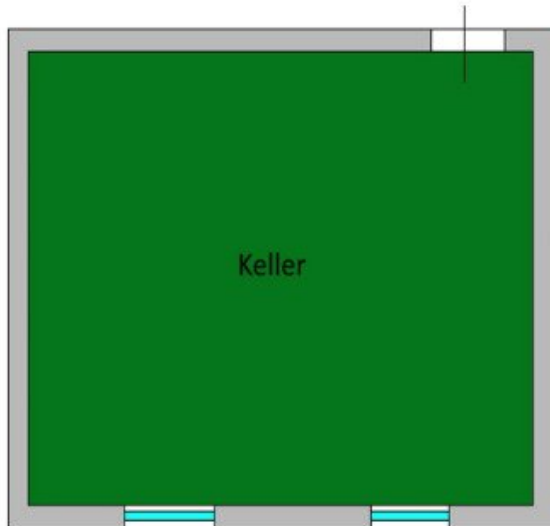
H 0043 664 10 50 393





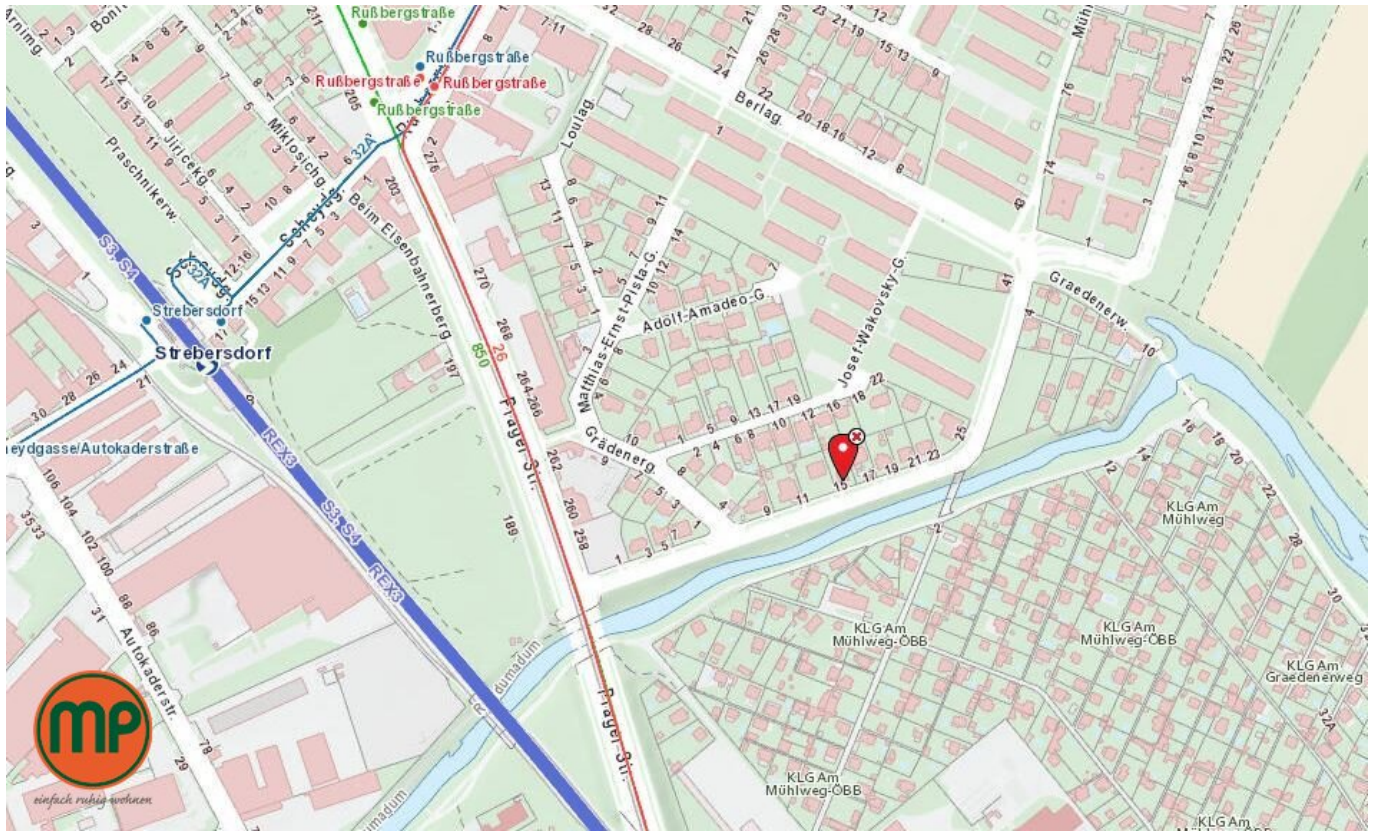














## 2022 Straßenverkehr: 24h-Durchschnitt 4m

### Überblendung

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Hauptverkehrsstraßen in 4 m Höhe über Boden. Erfasst sind Straßen in der Zuständigkeit der Bundesländer sowie Autobahnen und Schnellstraßen. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Straßen berücksichtigt. Berichtsjahr 2022.

Hinweis: Außerhalb der Ballungsräume werden die Lärmzonen unterschiedlicher Straßenkategorien nur überblendet. In den Überblendungsbereichen kann es zur Unterschätzung des tatsächlichen Lärmpegels um bis zu drei Dezibel kommen.

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB

- Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
- Linienquellen Landesstraßen

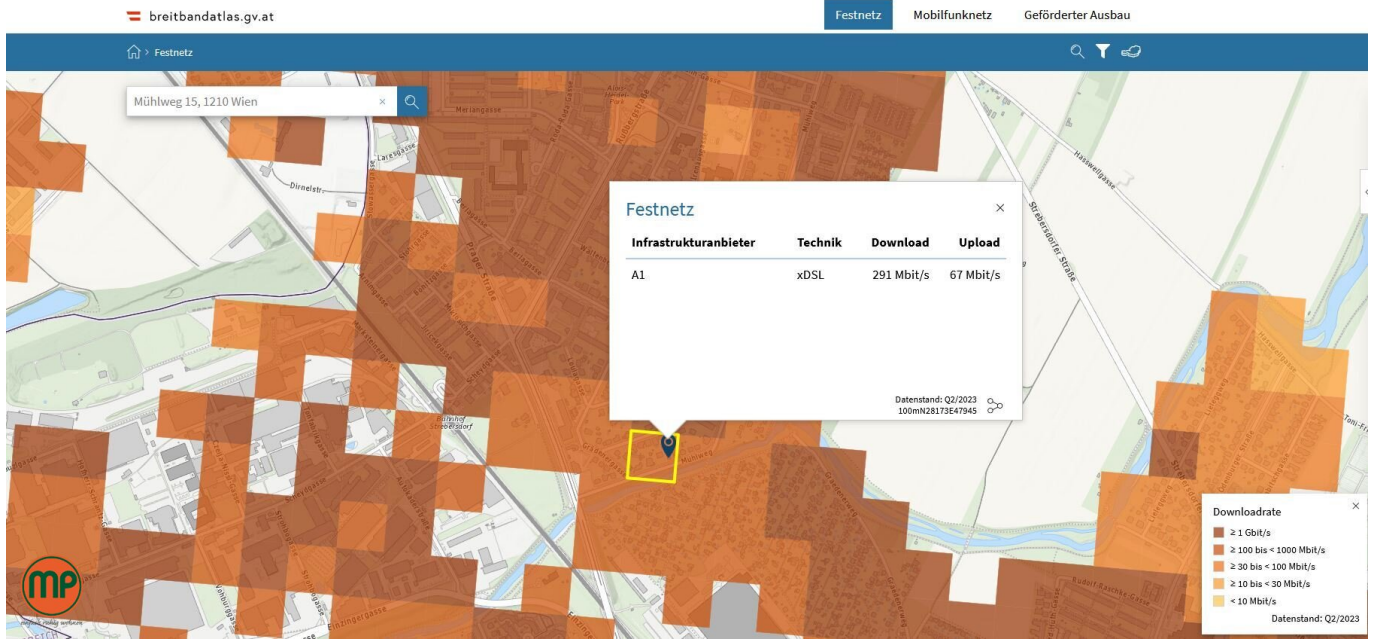
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Klimakörper

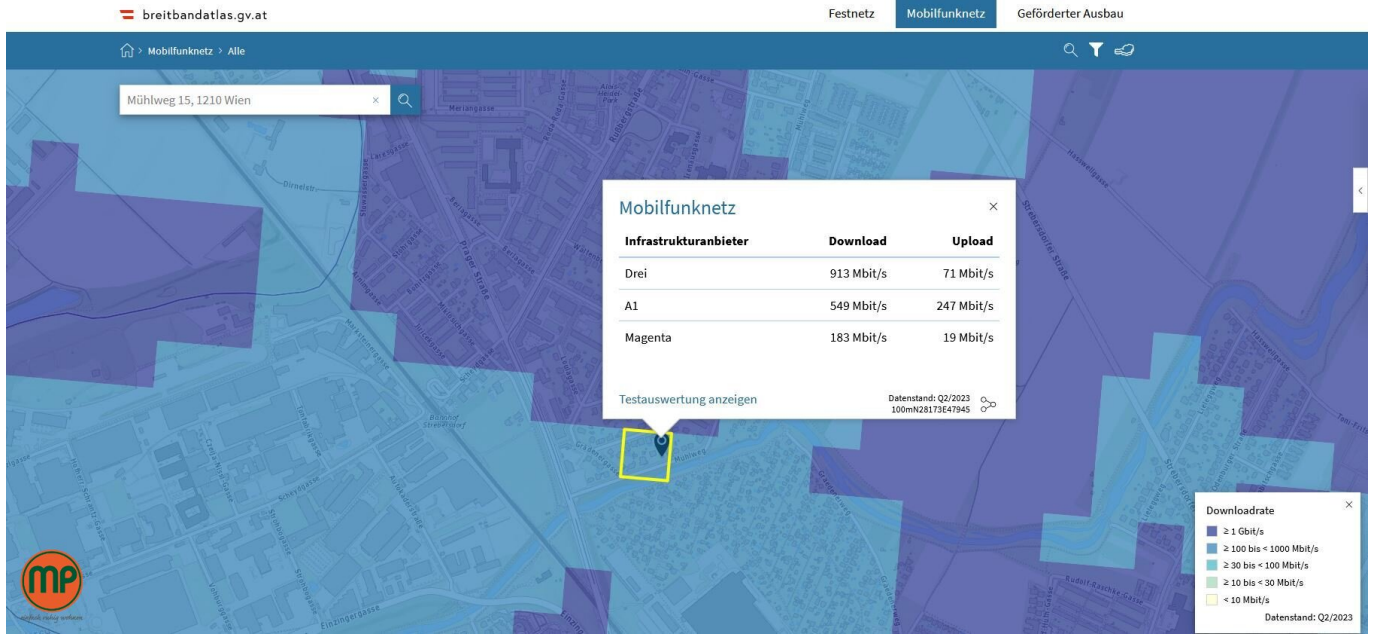
- MP
- senzen

Verwendete Datenquellen:  
© 2022, © 2022, © 2022, © 2022  
© Bundesländer











## Objektbeschreibung

### LAGE:

Fußläufig vom Bahnhof Strebersdorf entfernt, liegt dieses Haus im Grünen.

### INFRASTRUKTUR:

Herzlich willkommen in Ihrem potenziellen neuen Zuhause in Wien Floridsdorf! Die Lage dieses beeindruckenden Anwesens ist nicht nur ideal, sondern bietet auch eine Fülle von Annehmlichkeiten und Naturerlebnissen.

Die Nähe zum Bahnhof Strebersdorf macht dieses Haus zu einem Traum für Pendler und Naturliebhaber gleichermaßen. Nur wenige Gehminuten entfernt bietet der Bahnhof Strebersdorf eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Verkehr, insbesondere die Straßenbahnlinie 26 und die Buslinie 32A, die bequeme Verbindungen in die Stadt und darüber hinaus ermöglichen. Die Rußbergstraße, mit der charmanten Straßenbahnlinie 26, liegt ebenfalls in greifbarer Nähe, um Ihnen eine unkomplizierte und malerische Fahrt durch die Umgebung zu ermöglichen.

Ein besonderes Highlight für Naturliebhaber ist die unmittelbare Nähe zum malerischen Marchfeldkanal. Hier eröffnet sich eine Oase der Ruhe, perfekt für erholsame Spaziergänge entlang des Wassers und entspannte Momente inmitten der Natur. Der Marchfeldkanal lädt dazu ein, die Hektik des Alltags hinter sich zu lassen und sich von der beruhigenden Atmosphäre dieses idyllischen Ortes verzaubern zu lassen.

Für Shopping-Enthusiasten und tägliche Besorgungen befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung. Lokale Geschäfte und Märkte bieten frische Produkte und regionale Spezialitäten, während Supermärkte alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs bereithalten.

Insgesamt präsentiert sich Mühlweg 15 als nicht nur ein Zuhause, sondern als eine Lebensstilentscheidung. Erleben Sie die perfekte Kombination aus urbaner Anbindung, natürlicher Schönheit und Einkaufsmöglichkeiten – ein Ort, der nicht nur ein Haus, sondern ein Zuhause mit Lebensqualität verspricht

## **AUSSTATTUNG:**

Entdecken Sie die zeitlose Eleganz dieses einzigartigen Grundstücks mit einem charmanten Gartenhaus aus den 60er Jahren. Hier haben Sie die seltene Gelegenheit, Ihre eigenen Wohnträume zu verwirklichen.

Das Haus, das den Zauber vergangener Tage in sich trägt, wartet darauf, von Ihnen neu interpretiert zu werden. Mit einer großzügigen Fläche bietet das Grundstück den perfekten Rahmen, um Ihr eigenes Haus nach Ihren Wünschen und Vorstellungen zu gestalten. Lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf und erschaffen Sie ein Heim, das Ihre persönliche Handschrift trägt.

Die Lage, der Charme des Bestehenden und die Freiheit, Ihr Traumhaus zu bauen – hier verbindet sich Geschichte mit Zukunft. Dies ist mehr als nur ein Grundstück; es ist eine Leinwand, auf der Ihr individuelles Wohnmeisterwerk entstehen kann.

**Gesamtwohnnutzfläche: 40,53 m<sup>2</sup>**

**Gesamtfläche: 40,53 m<sup>2</sup>**

**Gesamtfläche Grundstück: 503,00 m<sup>2</sup>**

Weitere Bebauungsmöglichkeiten auf diesem Grundstück entnehmen Sie bitte dem Flächenwidmungsplan der Stadt Wien:

**Das Team von MP Immobilien wurde mehrfach mit dem IMMY für beste Qualität ausgezeichnet – profitieren auch Sie davon!**

**Alle Objekte von MP Immobilien werden mit dem Qualitätsindex überprüft. Es handelt sich um ein System zur übersichtlichen, raschen indexbasierten Bewertung der Immobilie. Der Index setzt sich zusammen aus Lage (Infrastruktur), Licht & Lärm, sowie der Ausstattung.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <2.500m





**Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.250m  
Höhere Schule <2.750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.250m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.