Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Dr. Vospernik Immobilien GmbH
Seidlgasse 19
A-1030 Wien
Tel: +43 (0)1 / 718 48 02

Mag. Dr. Anton Legerer

+43 (0) 6643450040
+43 (0)1 / 718 48 02
legerer@immovos.at

Datum: 07. 11. 2026

*** SPANNEND | 1.189 M² EIGENGRUND NAHE U1 LEOPOLDAU MIT ZWEI EINFAMILIENHÄUSERN +++

ÜBERBLICK

Objekt ID:	47338
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 21.,Floridsdorf
Ort:	Wien 21.,Floridsdorf
Verkehrsanbindung:	U1/ Schnellbahn - Leopoldau

KOSTEN

Preis:	€ 1.098.000,00
Provision:	3.00% + 20% USt

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.:	206,00 m²
Nutzfläche ca.:	289,17 m²
Grundstücksfl. ca.:	1.189,00 m²
Balkon Fl. ca.:	3,75 m²
Terrassenfläche ca.:	8,48 m²
Kellerfläche ca:	82,50 m²

DETAILDATEN

Diese außergewöhnliche Liegenschaft im 21. Wiener Gemeindebezirk im Leopoldau bietet eine in dieser Form selten anzutreffende Kombination aus zwei vollständig separaten Wohnhäusern auf einem Grundstück - ideal für Privatanleger, Eigennutzer mit Investitionsgedanken oder Projektentwickler.

Haus 1:
Das Haupthaus wurde ca. 1988-89 als ELK-Fertighaus in solider Holzkonstruktion errichtet und erstreckt sich über drei Ebenen mit einer Nutzfläche von ca. 126,67 m² zuzüglich eines vollständig ausgebauten Kellergeschosses von ca. 82,50 m².

Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiges Wohnzimmer von 28,32 m² mit Parkettboden und Zugang zur Terrasse, eine Küche von 12,96 m², zwei weitere Zimmer sowie ein Bad mit Duschkabine und WC.

Das Dachgeschoss bietet 3,5 Zimmer, ein zweites Bad sowie einen Balkon von 3,75 m². Das gesamte Haus

Verfügbar ab:	ab sofort
Baujahr:	1988
Geschosse:	3
Stockwerk:	2
Stellplätze Freiplatz:	2
Anzahl Terrassen:	1
Anzahl Balkone:	1
Bäder:	2
Anzahl WCs:	4
Anz. Wohneinheiten:	2
Alter:	Neubau
Heizung:	Zentralheizung
Befeuerung:	Gas
Heizwärmebedarf:	172 kWH/m²/Jahr
fGEE:	2,54
Boden:	Teppich
Boden:	Parkett
Boden:	Laminat
Boden:	Fliesen

AUSSTATTUNG:

Abstellraum	✔
Einbauküche	✔
Parkplatz	✔
Sauna	✔
Kabel oder Sat TV	✔
Isolierfenster	✔
Alarmanlage	✔
kameraüberwacht	✔
Gartennutzung	✔
Vollmöbliert	✔
Kamin	✔

verfügt über vier WCs, Holzfenster mit Dreifachverglasung sowie Heizkörper in sämtlichen Räumen.

Die Böden sind je nach Bereich mit Parkett, Fliesen, Laminat und Teppich ausgestattet.
Ein besonderer gestalterischer Akzent des Haupthauses ist ein hochwertiger Designkamin, der dem Wohnbereich eine elegante und wohnliche Atmosphäre verleiht.

Darüber hinaus befinden sich im Haus ausgesuchte Antiquitätenmöbel, die das Interieur mit individuellem Charakter und zeitlosem Stil bereichern. Sowohl der Kamin als auch die Antiquitäten können nach Vereinbarung vom Käufer übernommen werden und stellen damit eine wertvolle Ergänzung zu dieser außergewöhnlichen Liegenschaft dar.

Der Keller des Haupthauses überzeugt durch seine besondere Vielseitigkeit:
Er beherbergt neben dem Heizraum mehrere Kellerräume, einen Einlagerungsraum, eine Sauna, eine eigene Duschanlage sowie einen Waschmaschinenanschluss.
Ein separater Kellerausgang führt direkt in den Garten, gesichert durch eine Metallsicherheitstür.
Die Heizungsanlage besteht aus einem Vaillant VKS 17 E Gas-Stehkessel für die Zentralheizung mit elektronischer Zeitschaltuhr und Thermostatsteuerung, einem Vaillant Warmwasserspeicher mit lückenlos dokumentierter Wartungshistorie sowie einem ergänzenden Stiebel Eltron Elektro-Speichergerät.

Die Liegenschaft ist zusätzlich mit einer professionellen Alarmanlage sowie einer Videoüberwachungsanlage ausgestattet.

Haus 2:
Das zweite, kleinere Haus auf demselben Grundstück verfügt über eine Nutzfläche von ca. 80 m², aufgeteilt auf Erdgeschoss mit Küche, zwei Zimmern und Bad/WC sowie einen Dachboden von ca. 44,74 m².

Es besitzt einen eigenen separaten Gartenbereich und ist vollständig möbliert und ausgestattet, inklusive Küche mit Herd, Geschirrspüler und Kühlschrank, Bad mit Badewanne, WC und Waschbecken, Gastherme sowie Waschmaschine.

Das Haus ist seit April 2026 vermietet (Mietvertragslaufzeit bis 31. Mai 2031). und generiert

eine monatliche Bruttoeinnahme von € 1.100,- (€ 850,- Hauptmietzins zuzüglich € 250,- Betriebskostenpauschale). Die bestehende Vermietung mit laufenden Mieteinnahmen sowie die vollständige Deckung der Hausbetriebskosten durch die Betriebskostenpauschale stellen für einen Käufer einen wirtschaftlichen Vorteil dar.

Die Gaskosten werden vom Mieter direkt mit dem Versorgungsunternehmen abgerechnet. Eine Kaution von € 3.300,– wurde bei Vertragsabschluss bar hinterlegt. Das Mietrechtsgesetz (MRG) findet auf dieses Mietverhältnis ausdrücklich keine Anwendung.

KFZ-Abstellplätze:
Auf der Liegenschaft stehen derzeit zwei Kfz-Abstellplätze zur Verfügung, wobei die räumlichen Gegebenheiten problemlos die Unterbringung eines dritten Fahrzeuges erlauben - ein klarer Vorteil sowohl für die Eigennutzung des Haupthauses als auch im Hinblick auf die Attraktivität für Mieter des zweiten Hauses.

Ein besonderes Highlight dieser Liegenschaft ist die Möglichkeit zur Grundstücksteilung. Da die beiden Gebäude auf zwei getrennten Grundstücksnummern erfasst sind und das Gebiet als Wohngebiet Bauklasse I ausgewiesen ist, eröffnen sich für Erwerber konkrete Entwicklungsperspektiven für zwei eigenständige Projekte.

LAGEBESCHREIBUNG
Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße im Ortsteil Leopoldau im 21. Wiener Gemeindebezirk - einer gewachsenen, familienfreundlichen Siedlung mit überwiegend Einzel- und Reihenhäusern und hoher Wohnqualität abseits des städtischen Lärms.

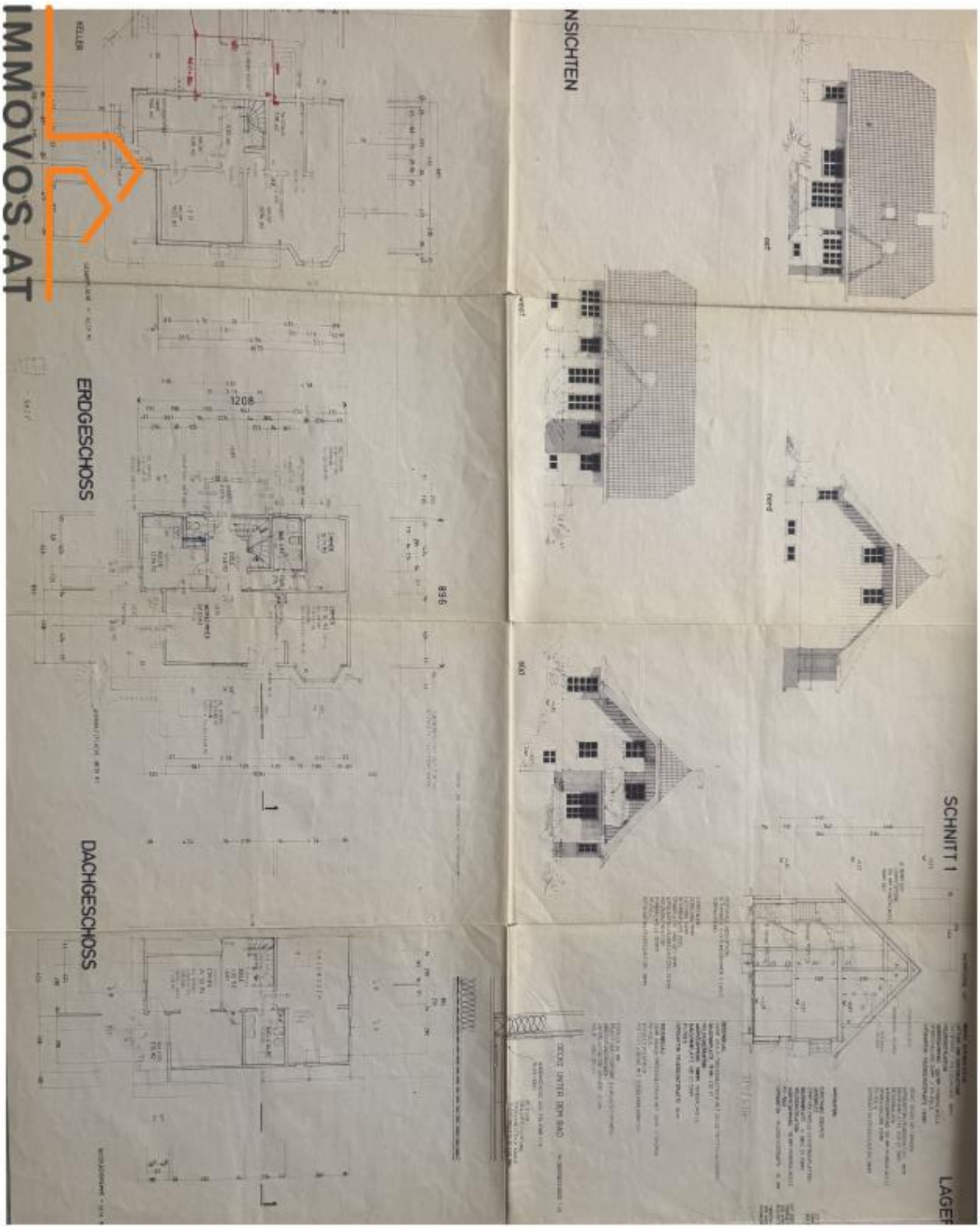
Die Infrastruktur der Umgebung ist sehr gut ausgebaut. Die U-Bahn-Linie U1 ist fußläufig erreichbar und stellt die direkte Verbindung ins Wiener Stadtzentrum her. Ergänzt wird das öffentliche Verkehrsangebot durch mehrere Buslinien. Supermärkte, Apotheken, Ärzte sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

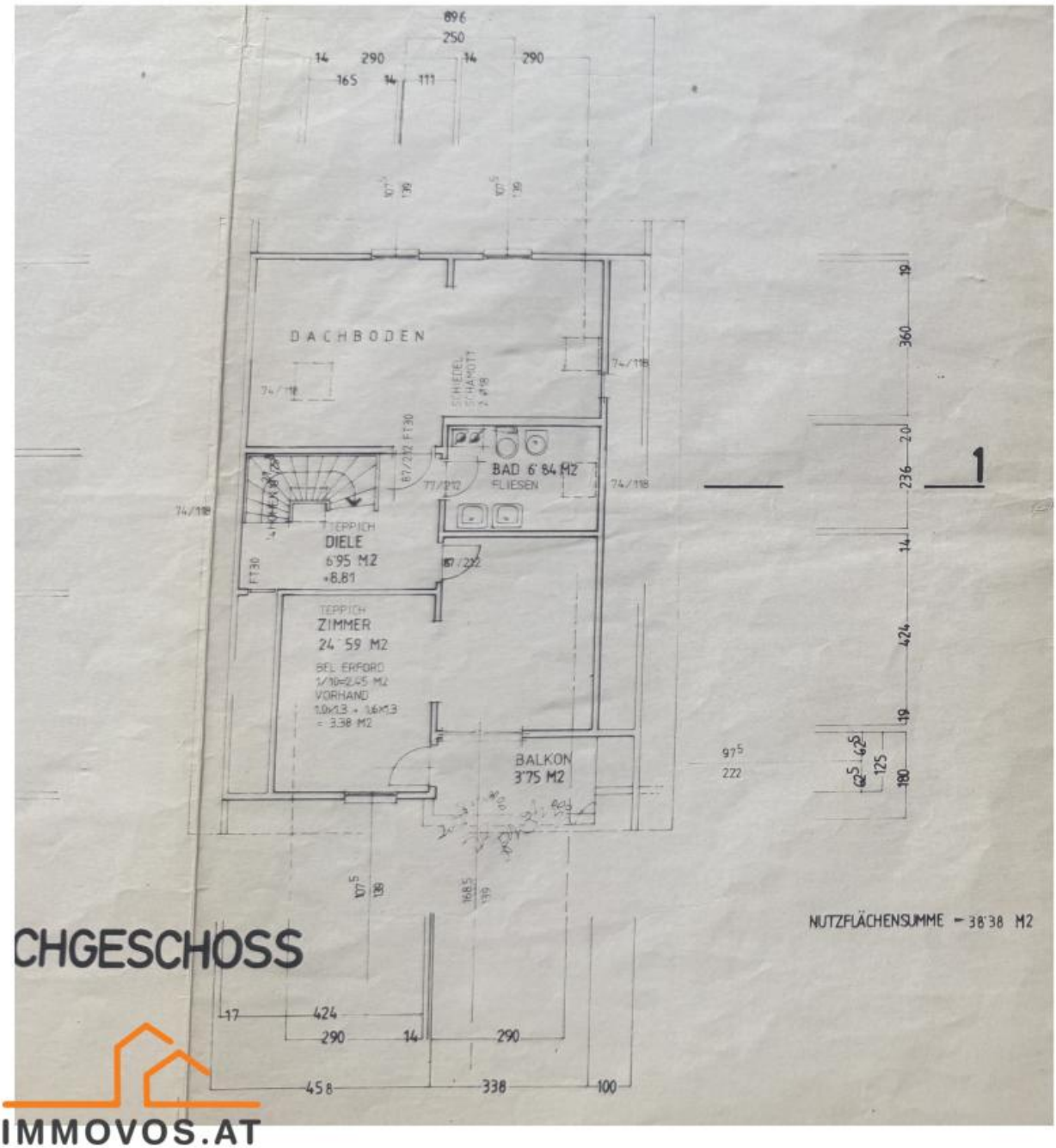
Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz ist ebenfalls komfortabel gegeben, sodass die Liegenschaft sowohl für Pendler als auch für Familien eine ausgezeichnete Wahl darstellt.

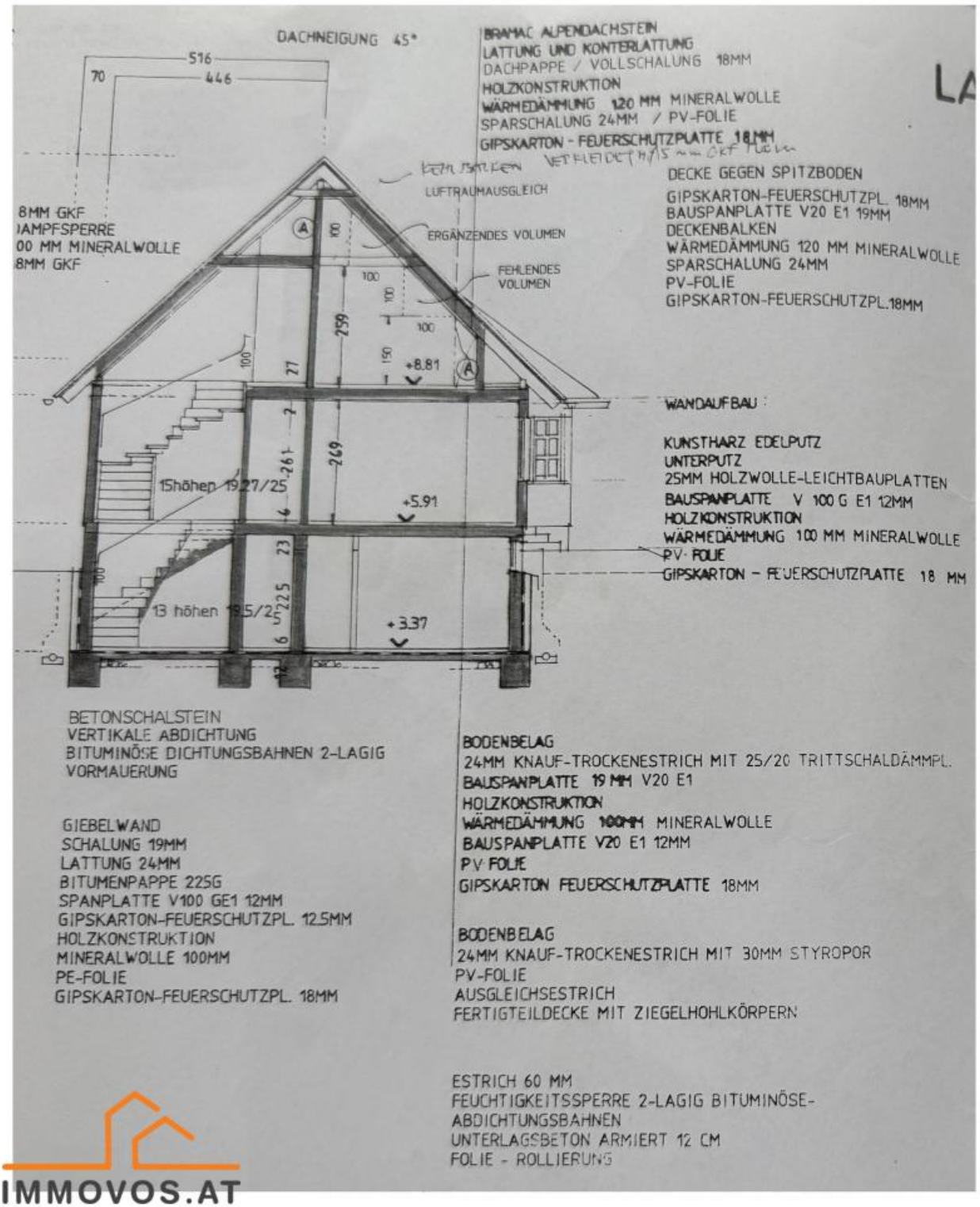
OBJEKTDATEN IM ÜBERBLICK
Bezirk: 1210 Wien, Leopoldau
Nutzfläche Haupthaus: ca. 126,67 m² + ca. 82,50 m² Keller
Nutzfläche kleines Haus: ca. 80 m²
Gesamtnutzfläche: ca. 207 m²
Baujahr: 1988
Bauweise: ELK-Fertighaus, Holzkonstruktion mit Wärmedämmung
Heizung: Gas-Zentralheizung (Vaillant VKS 17 E) + Elektrospeicher (Stiebel Eltron)
Warmwasser: Vaillant Warmwasserspeicher WCs: 4 (Haupthaus)
Fenster: Holz, 3-fach verglast
Böden: Parkett, Fliesen, Laminat, Teppich
Kfz-Abstellplätze: 2 vorhanden, 3. Stellplatz problemlos realisierbar
Besonderheiten: Designkamin, Antiquitätenmöbel (nach Vereinbarung übernehmbar), Sauna, Alarmanlage, Videoüberwachung, Grundstücksteilung möglich
Mieteinnahmen Haus 2: € 1.100,- brutto/Monat
Kaufpreis: € 1.098.000,-

IMMOVOS.AT

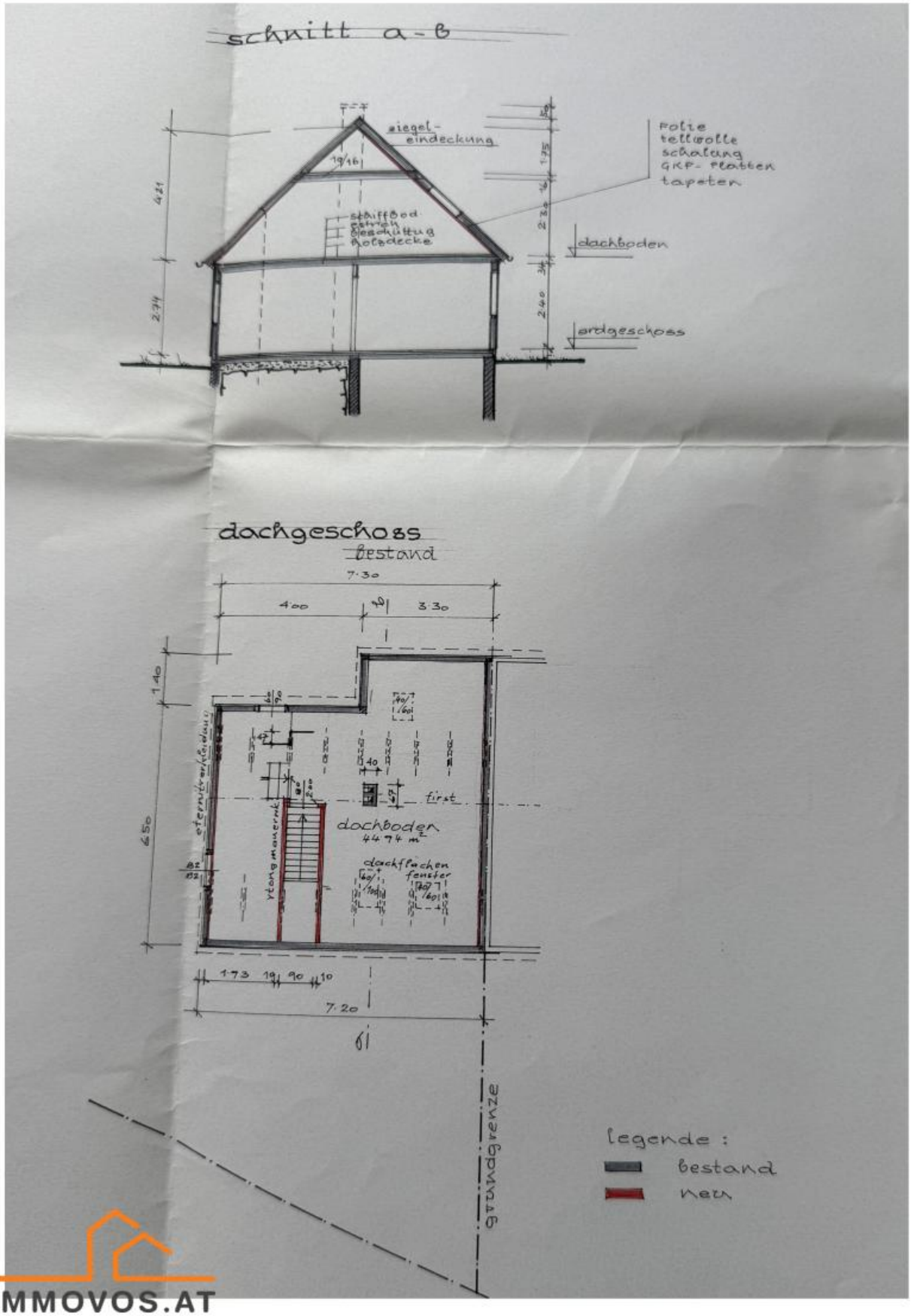
IMMOVOS.AT


IMMOVOS.AT
KELLER
ERDGESCHOSS
DACHGESCHOSS
1208
936
NSICHTEN
SCHNITT 1

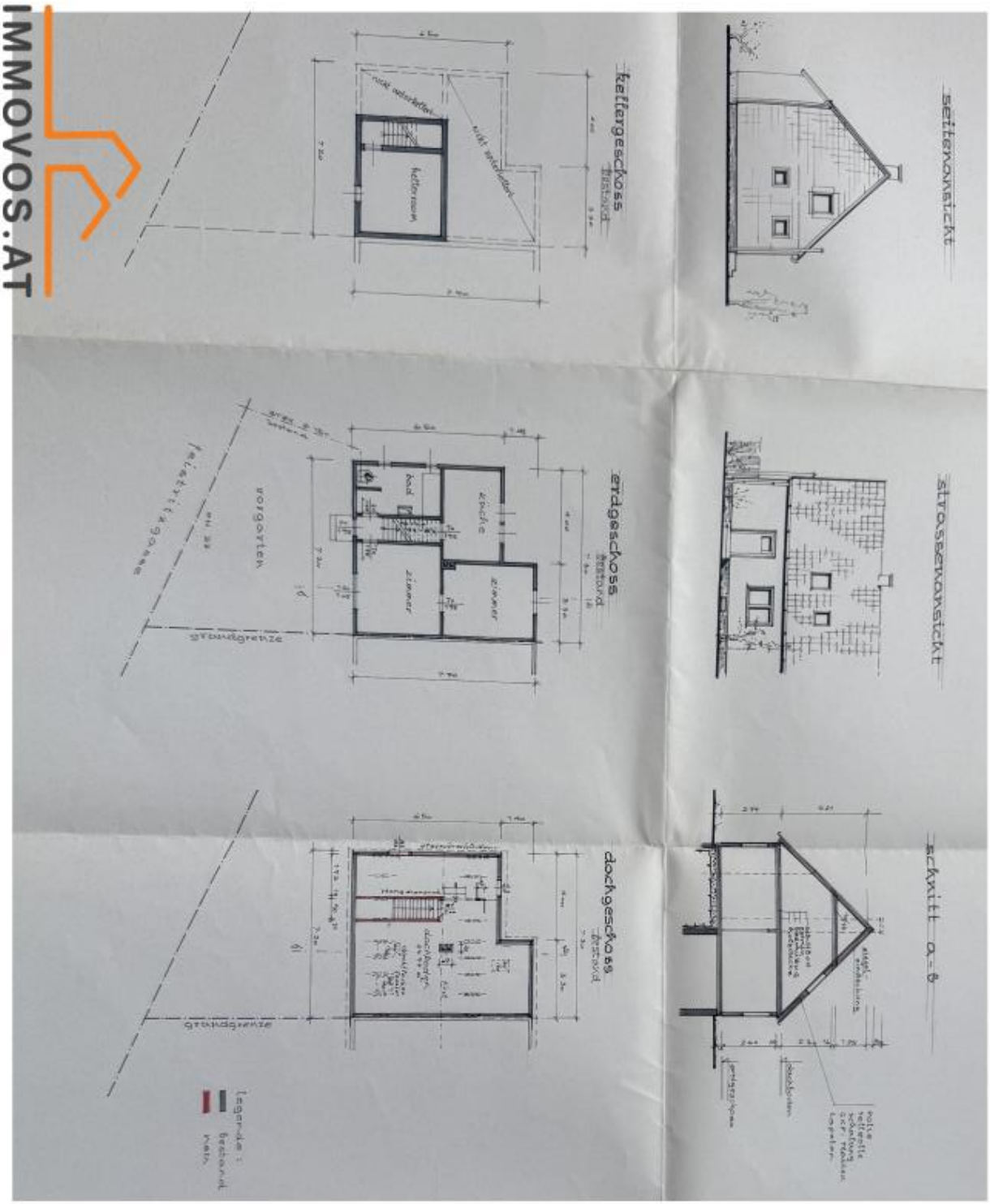

DACHBODEN
BAD 6'84 M2
FLIESEN
DIELE
6'95 M2
+8.81
ZIMMER
24'59 M2
BALKON
3'75 M2
NUTZFLÄCHENSUMME = 38'38 M2
CHGESCHOSS
IMMOVOS.AT

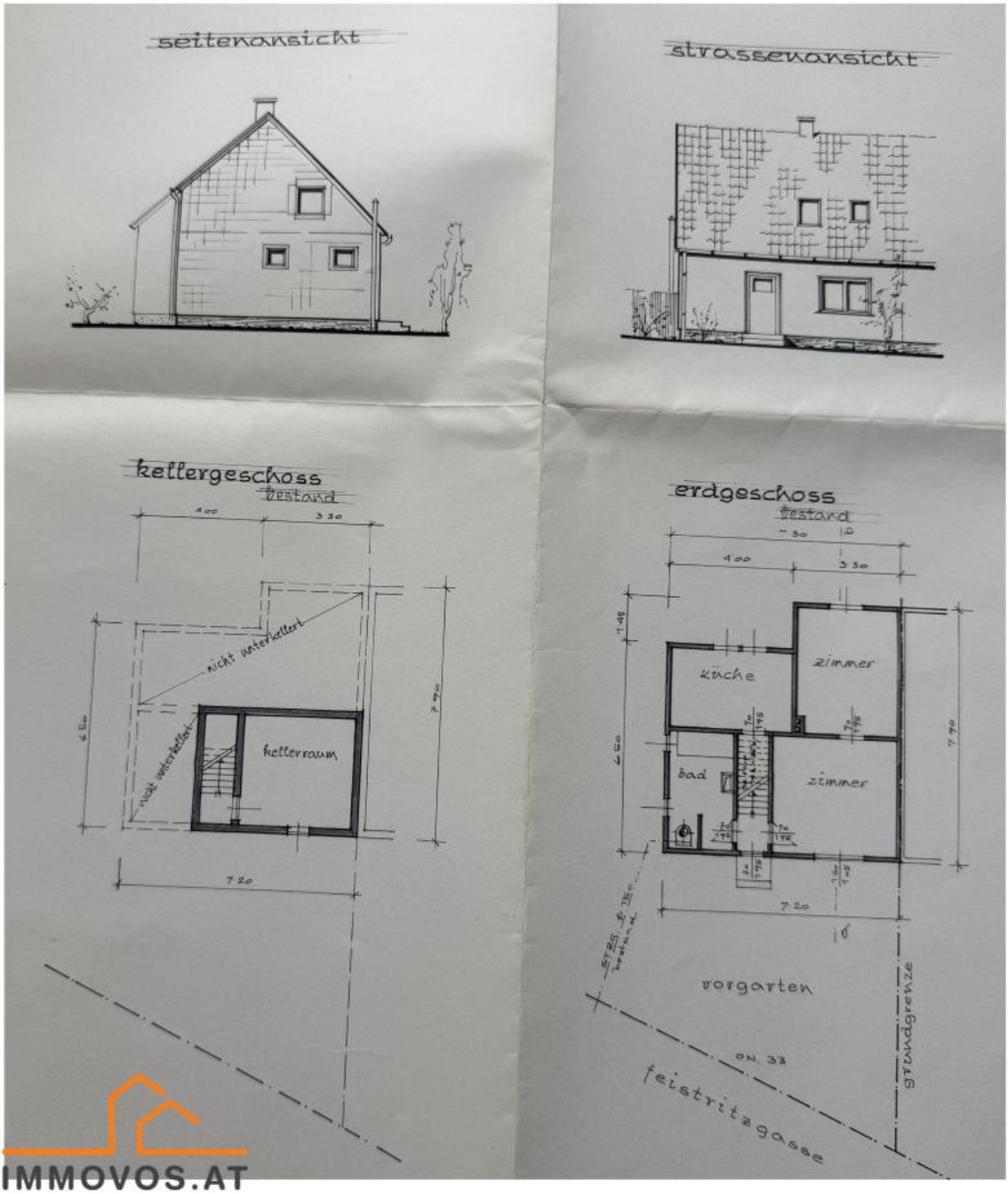

DACHNEIGUNG 45°
516
70
446
BRAMAC ALPENDACHSTEIN
LATTUNG UND KONTERLATTUNG
DACHPAPPE / VOLLSCHALUNG 18MM
HOLZKONSTRUKTION
WÄRMEDÄMMUNG 120 MM MINERALWOLLE
SPARSCHALUNG 24MM / PV-FOLIE
GIPSKARTON - FEUERSCHUTZPLATTE 18MM
LUFTRAUMAUSGLEICH
ERGÄNZENDES VOLUMEN
FEHLENDES VOLUMEN
8MM GKF
DAMPFSPERRE
00 MM MINERALWOLLE
8MM GKF
DECKE GEGEN SPITZBODEN
GIPSKARTON-FEUERSCHUTZPL. 18MM
BAUSPANPLATTE V20 E1 19MM
DECKENBALKEN
WÄRMEDÄMMUNG 120 MM MINERALWOLLE
SPARSCHALUNG 24MM
PV-FOLIE
GIPSKARTON-FEUERSCHUTZPL.18MM
+8.81
+5.91
+3.37
15höhen 19/27/25
13 höhen 18/5/2
WANDAUFBAU :
KUNSTHARZ EDELPUTZ
UNTERPUTZ
25MM HOLZWOLLE-LEICHTBAUPLATTEN
BAUSPANPLATTE V 100 G E1 12MM
HOLZKONSTRUKTION
WÄRMEDÄMMUNG 100 MM MINERALWOLLE
PV-FOLIE
GIPSKARTON - FEUERSCHUTZPLATTE 18 MM
BETONSCHALSTEIN
VERTIKALE ABDICHTUNG
BITUMINÖSE DICHTUNGSBAHNEN 2-LAGIG
VORMAUERUNG
GIEBELWAND
SCHALUNG 19MM
LATTUNG 24MM
BITUMENPAPPE 225G
SPANPLATTE V100 GE1 12MM
GIPSKARTON-FEUERSCHUTZPL. 12.5MM
HOLZKONSTRUKTION
MINERALWOLLE 100MM
PE-FOLIE
GIPSKARTON-FEUERSCHUTZPL. 18MM
BODENBELAG
24MM KNAUF-TROCKENESTRICH MIT 25/20 TRITTSCHALDÄMMPL.
BAUSPANPLATTE 19 MM V20 E1
HOLZKONSTRUKTION
WÄRMEDÄMMUNG 100MM MINERALWOLLE
BAUSPANPLATTE V20 E1 12MM
PV-FOLIE
GIPSKARTON FEUERSCHUTZPLATTE 18MM
BODENBELAG
24MM KNAUF-TROCKENESTRICH MIT 30MM STYROPOR
PV-FOLIE
AUSGLEICHSESTRICH
FERTIGTEILDECKE MIT ZIEGELHOHLKÖRPERN
ESTRICH 60 MM
FEUCHTIGKEITSSPERRE 2-LAGIG BITUMINÖSE-
ABDICHTUNGSBAHNEN
UNTERLAGSBETON ARMIERT 12 CM
FOLIE - ROLLIERUNG

IMMOVOS.AT



Dr. Vospernik Immobilien GmbH | Seidlgasse 19, 1030 Wien | Tel.: +43 (0) 1 / 718 48 02 | Fax: +43 (0) 1 718 48 02-90
Email: office@immovos.at | Web: www.immovos.at


IMMOVOS.AT
kellergeschoss
heizraum
erdgeschoss
vorgarten
grundgrenze
zimmer
zimmer
dachgeschoss
grundgrenze
seitenansicht
straßenansicht
schnitt a-b


seitenansicht
strassenansicht
kellergeschoss
bestand
nicht unterkellert
kellerraum
erdgeschoss
bestand
küche
zimmer
bad
zimmer
vorgarten
feistritzgasse
grundgrenze

IMMOVOS.AT