

**4-Zimmer Townhaus in 1230 Wien | Erstbezug | 103,48 m<sup>2</sup>  
Wohnen auf drei Ebenen**



Eingang

**Objektnummer: 6729/351**

**Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Klugargasse 12
Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	103,48 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	132,02 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	18,27 m <sup>2</sup>
Keller:	3,20 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 43,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A+</b> 0,71
Kaufpreis:	699.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Avana Real Estate GmbH**

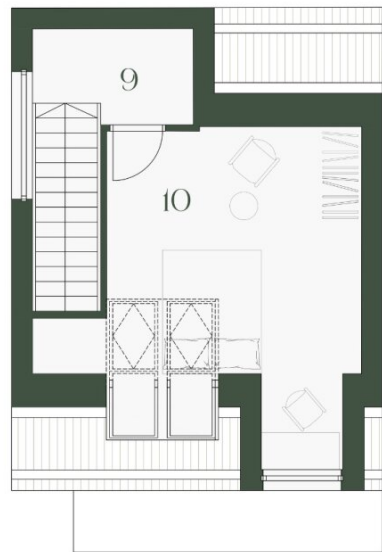
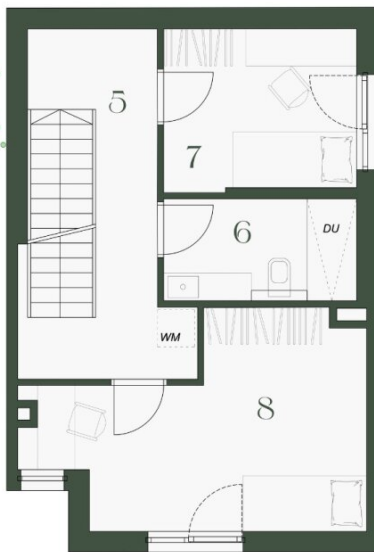
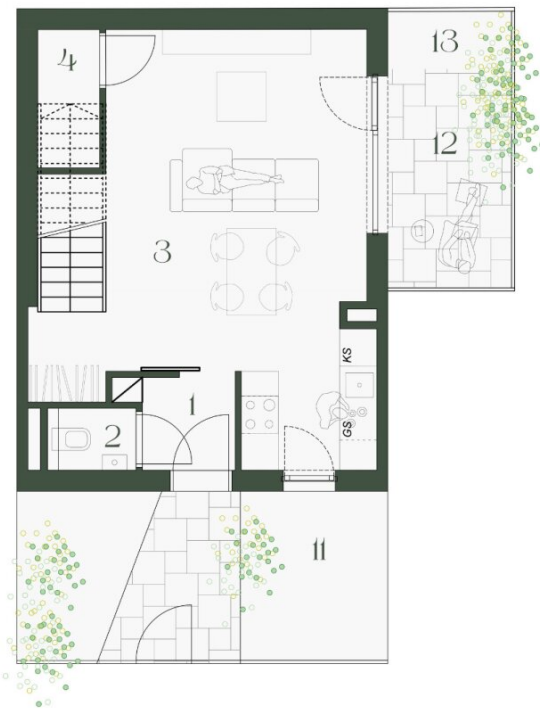
Avana Real Estate GmbH











# Objektbeschreibung

## Über das Projekt

In Wien Liesing entsteht dieses elegante Neubauprojekt mit neun Wohneinheiten straßenseitig und vier Townhäusern im Innenhof. 2-Zimmer bis 4-Zimmer Einheiten bieten Größen zwischen 40 m<sup>2</sup> bis 103 m<sup>2</sup> - es ist für jeden Geschmack etwas dabei. Eine Tiefgarage mit 11 Stellplätzen ist direkt vom Straßentrakt aus befahrbar.

Die Klugargasse 12 in 1230 Wien ist ein attraktiver Standort in einem ruhigen und dennoch gut erschlossenen Teil Wiens. Die Straße ist von gepflegten Wohnhäusern und Grünflächen umgeben und bietet eine angenehme Atmosphäre. Die Lage bietet mehrere Vorteile. Zum einen ist sie gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die Buslinien 60A und 66A halten in der Nähe und bieten eine, mit nur vier Fahrminuten, sehr gute Verbindung zur U-Bahn Station Alterlaa. Zum anderen ist der Standort auch mit dem Auto gut erreichbar. Die Autobahn A2 ist nur wenige Minuten entfernt und bietet eine schnelle Anbindung an andere Teile der Stadt und des Landes.

Der nahegelegene Kaufpark Alterlaa sowie Wienerberg City bieten eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, sowie Unterhaltung. Die Shopping City Süd, das größte Shopping Center Österreichs, ist in rund 20 Fahrminuten zu erreichen. Der nächstgelegene Supermarkt (PENNY Markt) befindet sich nur 260 m entfernt.

## Highlights

- Bodenbelag: Eichenparkettboden, Feinsteinzeug Fliesen 30x60 cm
- Fenster/Fenstertüren: 3-fach verglaste Kunststofffenster mit Aludeckschalen, innen weiß
- Aluminiumaußenraffstores mit E-Antrieb, bei Dachflächenfenster Solar-Außenmarkisette
- Fußbodenheizung, zentrale Luft-Wärmepumpe (zuzüglich PV Module)
- Einbruchhemmende Eingangstüren
- Personenaufzug für mindestens 8 Personen

## Beschreibung der Wohnung

Zum Kauf gelangt ein modernes Reihenhaus mitten in der Stadt mit Eigengarten und Terrasse. Das Townhaus erstreckt sich über drei Etagen und ist optimal aufgeteilt. Das Erdgeschoss bietet einen ca. 31 m<sup>2</sup> großen Wohnbereich, welcher durch einen direkten Zugang zur Terrasse mit dem Garten, sowie einen Zugang zum Vorgarten mit über 16



m<sup>2</sup> verbunden ist. In den beiden oberen Geschossen befinden sich drei Zimmer, welche ideal als Kinder-, Gäste-, Schlaf- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Im 1. Obergeschoss befindet sich das Badezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken. Die Grundrisse wurden so gestaltet, dass sie an die unterschiedlichen Lebensphasen angepasst werden können und genügend Raum für Entfaltung bieten.

### **Raumaufteilung WNFL 103,48 m<sup>2</sup>**

- 1 | Vorraum mit 2,25 m<sup>2</sup>
- 2 | WC mit 1,26 m<sup>2</sup>
- 3 | Offene Wohnküche mit 31,02 m<sup>2</sup>
- 4 | Abstellraum mit 2,23 m<sup>2</sup>
- 5 | Gang mit 9,30 m<sup>2</sup>
- 6 | Badezimmer mit 5,00 m<sup>2</sup>
- 7 | Zimmer mit 8,10 m<sup>2</sup>
- 8 | Zimmer mit 15,13 m<sup>2</sup>
- 9 | Gang mit 3,65 m<sup>2</sup>
- 10 | Zimmer mit 25,55 m<sup>2</sup>
- 11 | Vorgarten mit 16,40 m<sup>2</sup>
- 12 | Terrasse mit 7,07 m<sup>2</sup>
- 13 | Garten mit 1,87 m<sup>2</sup>

### **Zusätzliche Ausstattung gegen Aufpreis möglich:**

- Photovoltaikanlage aufs eigene Dach
- Zusätzliches Badezimmer im Dachgeschoss

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantwortet werden.

Irrtum und Änderungen vorbehalten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen

und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Sämtliche Visualisierungen verstehen sich als Möblierungsvorschläge. Sämtliche m2 verstehen sich als ca. Angaben.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <825m

Apotheke <325m

Klinik <1.575m

Krankenhaus <1.575m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <275m

Universität <4.850m

Höhere Schule <4.425m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <150m

Bäckerei <350m

Einkaufszentrum <1.400m

### **Sonstige**

Geldautomat <325m

Bank <325m

Post <1.425m

Polizei <1.225m

### **Verkehr**

Bus <150m

U-Bahn <1.300m

Straßenbahn <2.175m

Bahnhof <850m

Autobahnanschluss <2.150m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap