

## 3 Reihenhäuser in Wien Donaustadt



**Objektnummer: 225643**

**Eine Immobilie von Liftl Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	115,36 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	23,74 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	42,55 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 42,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	550.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Marcus Liftl**

Liftl Immobilien GmbH  
Pelargonienweg 27/2/28

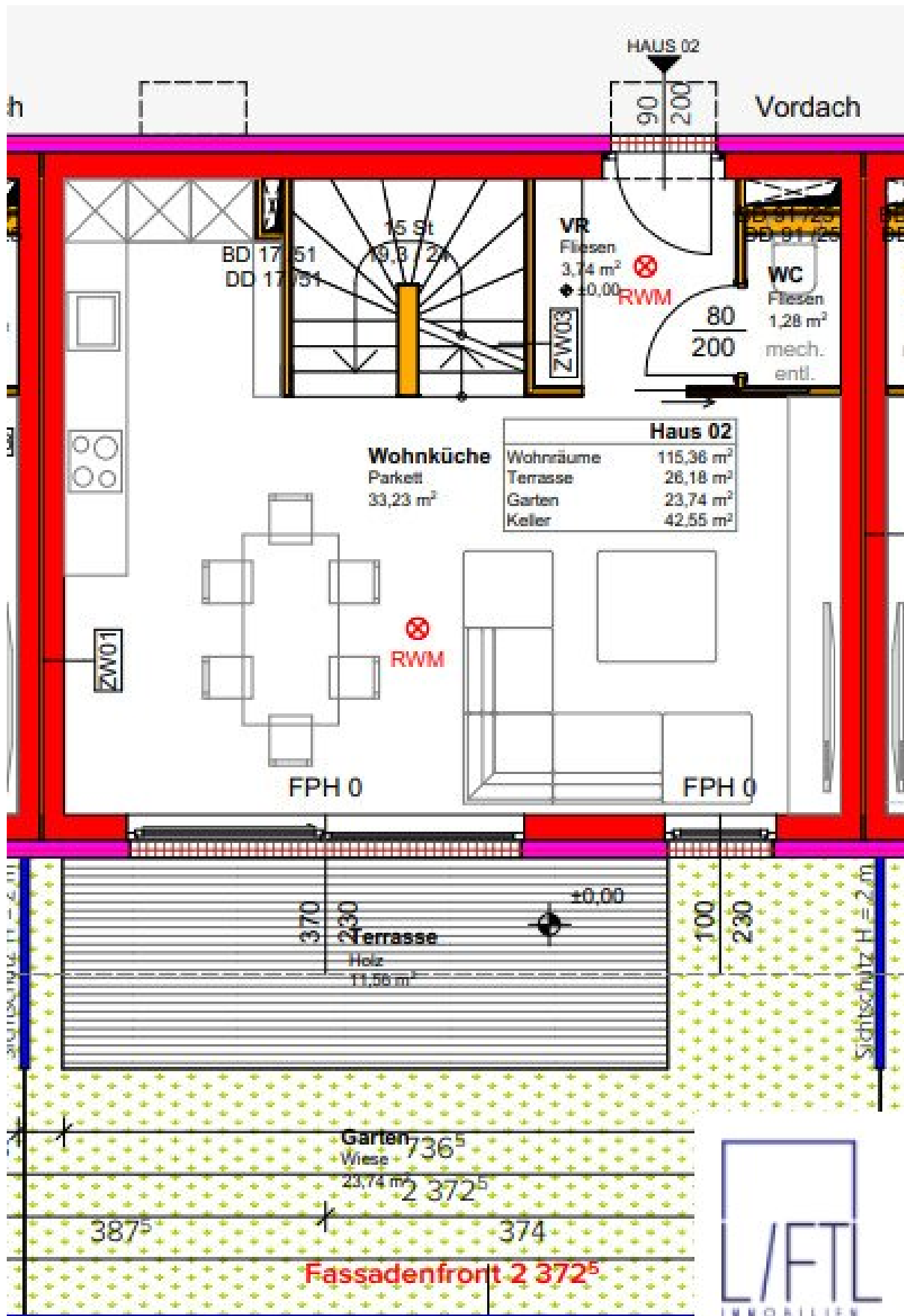
1220 Wien

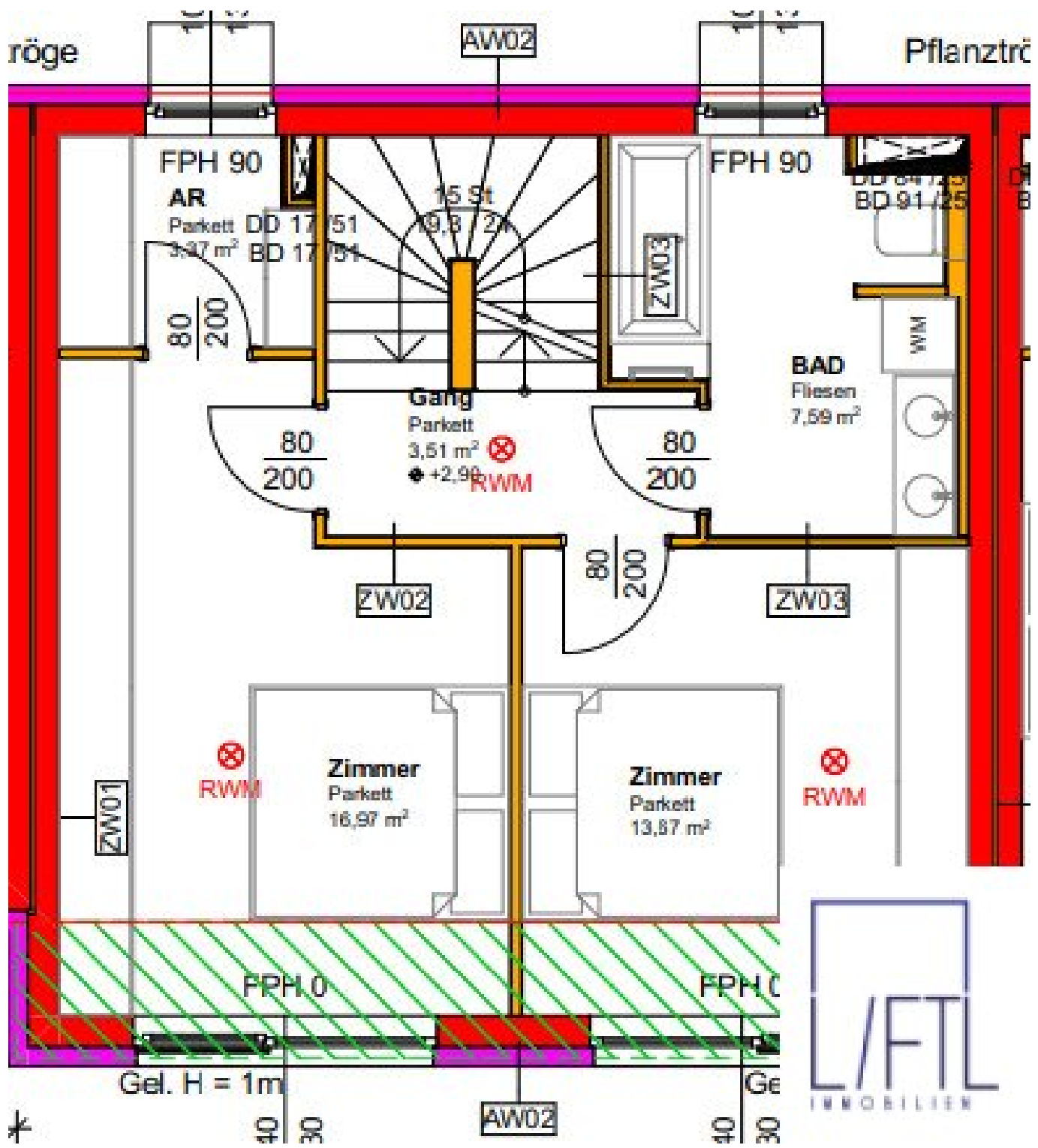
T +43 676 450

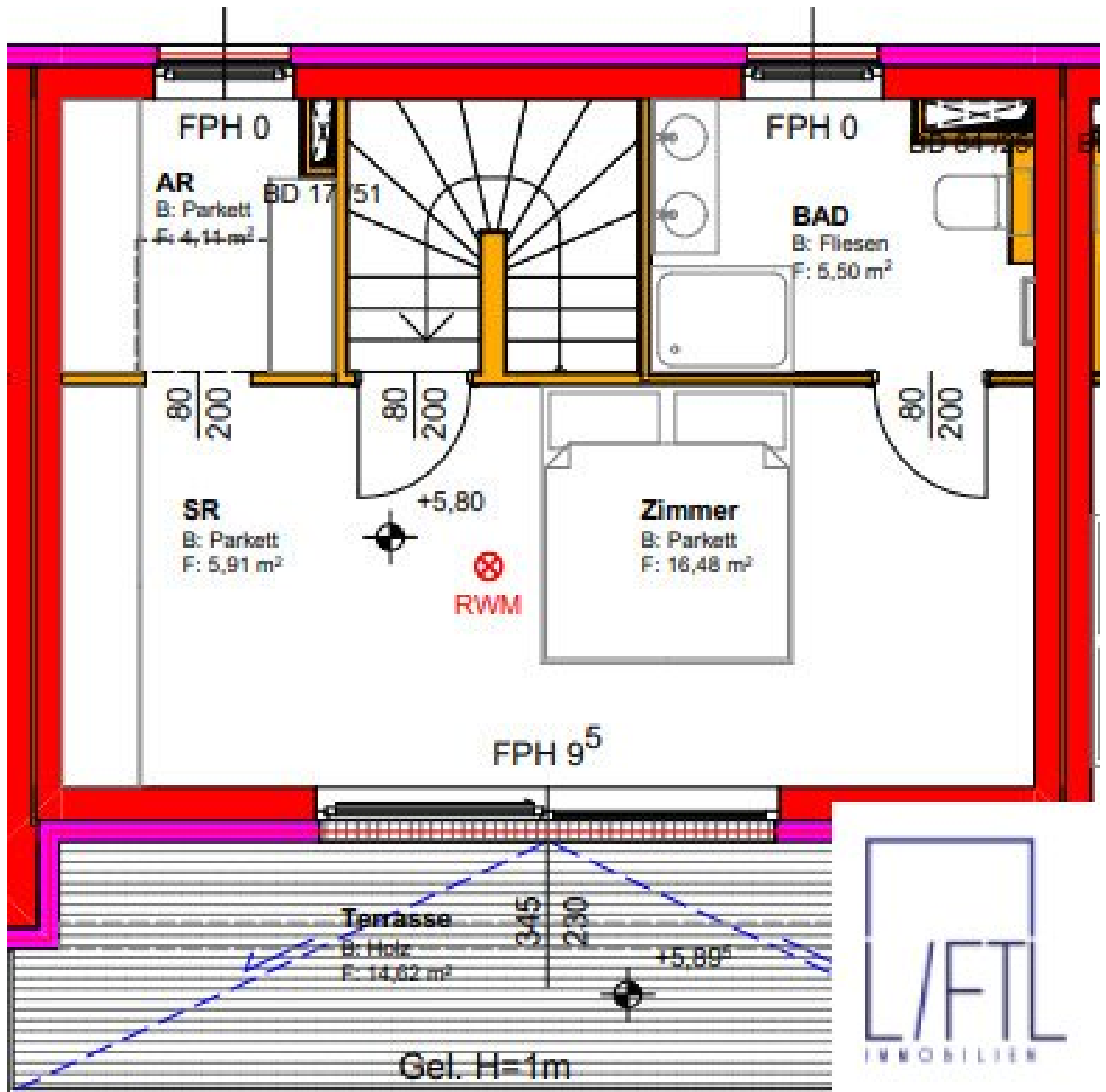
Gerne stehe ich  
Verfügung.

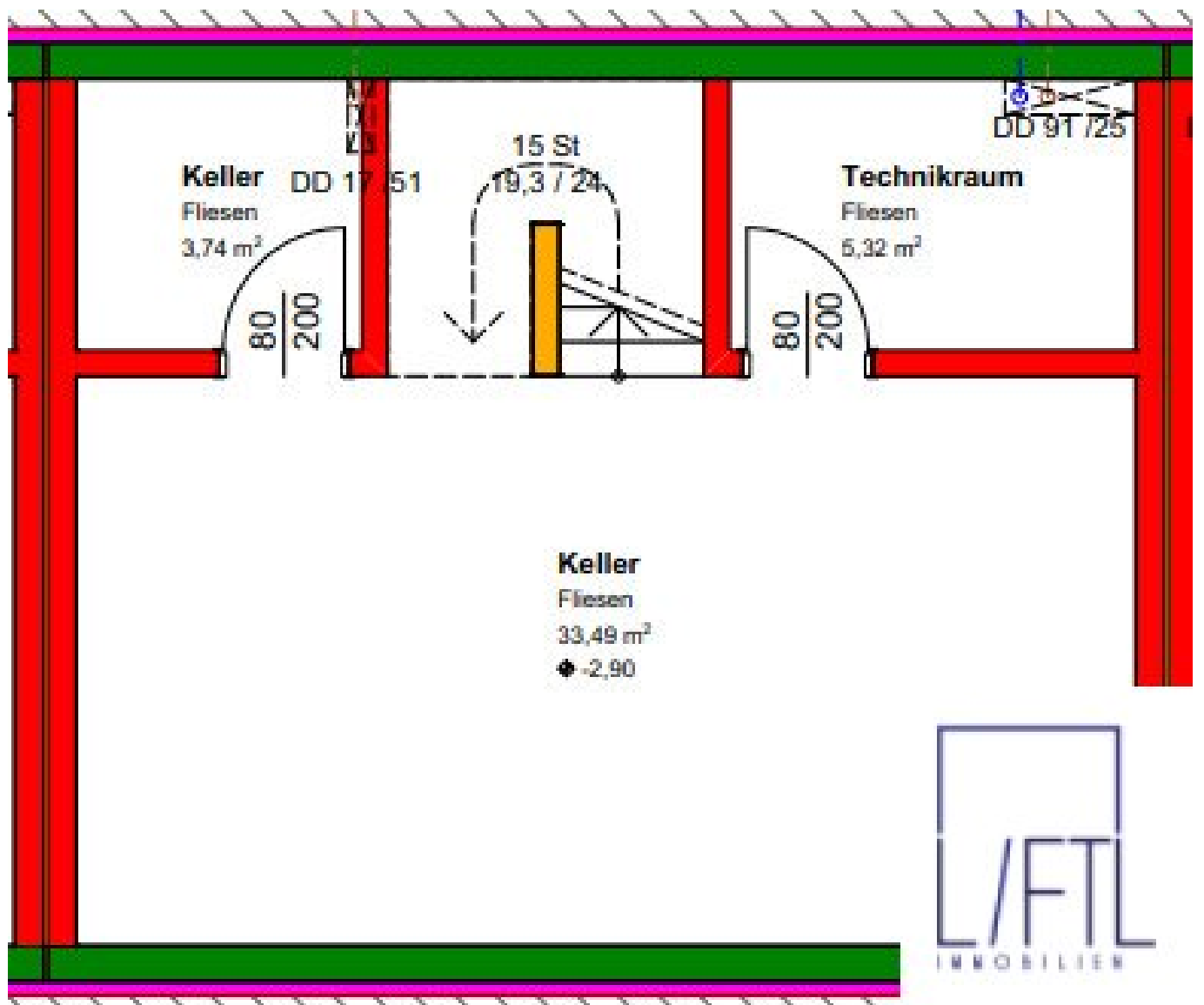
zur















# Objektbeschreibung

**3 Reihenhäuser in absoluter Ruhelage - bezugsfertig Ende 2024**

**Neubau - modernste Ausstattung:**

- **Vollwärmeschutzfassade**
- **Alu-Kunststofffenster** mit 3-fach-Isolierverglasung
- **elektrische Außenrollläden** sowie **integrierte Insektenschutzgitter**
- **Luftwärmepumpe** und **Solaranlage**
- **Fußbodenheizung** in allen Etagen (auch im Keller)
- **Kaminanschluss**
- **PKW-Abstellplätze** sowie die Allgemeinbereiche **gepflastert!**
- **Leerverrohrung** für **TV-Anschluss** und **Internet-Anschluss** in jedem Zimmer, auch im Keller

Das Haus wird im **belagsfertigen Zustand** übergeben.

**Lage:**

- sehr gute öffentliche Anbindung: 24A Busstation nur ca. 280m - in 15min. am Kagranner Platz - U1 Station
- Autobahnanschluss S2 in 4,5 km

- Gewerbepark Stadlau & Kagran in 4,5 km
- Nahversorger, Schule, Kindergärten in ca. 2,5 bis 3 km (Ortskern Breitenlee)

## **4-Zimmer-Haus mit ca. 115 m<sup>2</sup> / 43 m<sup>2</sup> Keller / ca. 24 m<sup>2</sup> Garten + Stellplatz**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <3.500m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <6.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <3.000m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <3.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <5.000m

#### **Sonstige**

Bank <3.500m  
Geldautomat <3.500m  
Post <3.500m  
Polizei <3.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <3.500m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap