

**Modernes Wohnen in bester Lage: Exklusives  
Reiheneckhaus mit Garten und Terrassen in Wien zu  
verkaufen!**



**Objektnummer: 4356/53**

**Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reiheneckhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	92,36 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	92,88 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	34,80 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 38,03 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	649.500,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Bruno Franz**

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH  
Eßlinggasse 7/5

1010 Wien

T +43 664 3553 790

H +43 664 3553 790

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur









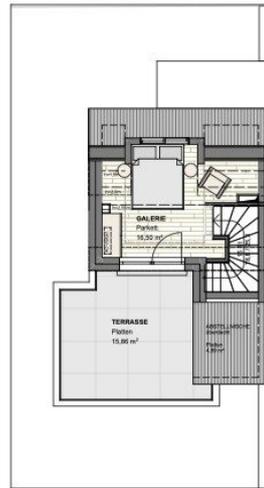




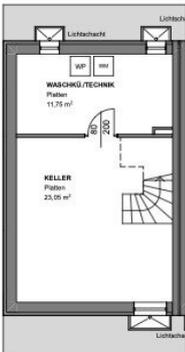
ERDGESCHOSS



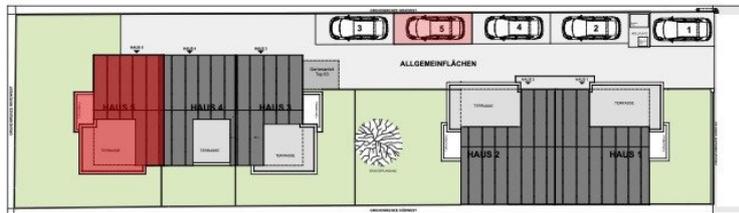
1. OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



KELLER



ÜBERSICHTSPLAN 1:250

Die in den Plänen dargestellten Möbel dienen der Darstellung, ausgenommen der Sanitärausstattung, und sind im Lieferumfang nicht enthalten. Die Ausstattung der Wohnung kann der Bau- und Ausstattungsbeschreibung entnommen werden. Die Ausführungsplanung kann zu Flächenänderungen führen. Änderungen vorbehalten.

### HAUS 5

WOHNNUTZFLÄCHE	92,36 m <sup>2</sup>
TERRASSE	31,86 m <sup>2</sup>
ABST.-NISCHEN überdacht	4,89 m <sup>2</sup>
GARTEN	92,88 m <sup>2</sup>
KELLER	34,80 m <sup>2</sup>
STELLPLATZ	Nr. 5



0 0,5 1 1,5 2 5 m

### HAUS 5

1:100

21.12.2023

INHALT

MASSSTAB

DATUM

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause - einem modernen und stilvollen Reiheneckhaus in der wunderschönen Stadt Wien.

Auf der Liegenschaft wurden 3 Reihenhäuser und 1 Doppelhaus in Ziegelmassivbauweise mit einem Dach in Zimmermannkonstruktion mit Zeltdach und Gauben sowie mit zugehörigen Eigengärten und KFZ Abstellplätzen errichtet. Alle Häuser wurden entkoppelt voneinander errichtet, um die Schallübertragung auf ein Minimum zu reduzieren. Es wurde bereits bei der Planung auf die Privatsphäre der zukünftigen Mieter/Eigentümer geachtet.

Die Liegenschaft befindet sich in absoluter Grünruhelage nur wenige Gehminuten von der Lobau entfernt. Zufahrt mit dem PKW entweder über die Zufahrt vom Biberhaufenweg oder über die Esslinger Hauptstrasse möglich. Der Bus Nr. 98a fährt von der Aspernstrasse UBahn in 16 Minuten bis zur Dumreichergasse und vice versa, von hier sind es ca. 4 Minuten zu Fuß.

Der Eigengarten und die Dachterrasse haben eine Süd-Ausrichtung.

- **Erdgeschoß:** Lichtdurchfluteter Wohnraum mit offener Küche, Eingangsbereich und Bad mit Dusche & WC
- **Obergeschoß:** 2 Zimmer und Bad mit Wanne & WC
- **Dachgeschoß:** 1 Zimmer und Terrasse
- **Keller:** Technikraum und als Wohnraum nutzbares Zimmer

Ziegelmassiv Bau, Zwischenwände Trockenbau gedämmt

Heizen & Kühlen mittels DAIKIN Luftwärmepumpe

Fußbodenheizung im gesamten Haus inklusive Keller

Klimaanlage - Leitungen sind Unterputz auf jeder Etage vorbereitet

Internorm Kunststoff / Aluminium Fenster

Internorm Aluminium Hauseingangstür

Rollläden vollautomatisch von Schlotterer

Vollverdrahtung für TV, Leerverrohrung für LAN-Internet

Ring Video Door Bell & Chime

Lehrverrohrung für Photovoltaik Anlage auf dem Dach, Sicherheitshaken für

Montage auf Dach pro Gebäude (Einheit Haus 1&2, Einheit Haus 3-5)

Landhausdiele Eiche im Erdgeschoss, Ober- und Dachgeschoss

Fliesen Feinsteinzeug in den Bädern und im Keller

Weitgehend uneinsichtige Terrassen im Garten und im Dachgeschoss belegt mit

WPC im Dachgeschoss und Terrassenplatten aus Feinsteinzeug im EG

Ausstattung der Badezimmer mit Sanitärgegenständen von LAUFEN-Pro,

**Kaufpreis: 649.500,00 €**

**Maklerprovision: 3% vom Kaufpreis + 20% UST**

Für Fragen und Terminvereinbarungen bitten wir Sie **Herrn Bruno Franz** unter **+43 664 3553 790** zu kontaktieren

***Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.***

- **Möchten Sie Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?**
- Wir unterstützen Sie bis zum erfolgreichen Abschluss.
- Kontaktieren Sie uns und lassen Sie Ihre Liegenschaft erfolgreich vermitteln.

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 <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap