

# Entzückendes Reihenhaus mit 6 Zimmer in \*Privatstraße\* mit Garten, Balkon & Auto-Stellplatz



Garten

**Objektnummer: 8164/2133**

**Eine Immobilie von Kuttenger Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	1988
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	117,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	45,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	590.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Josef Huber**

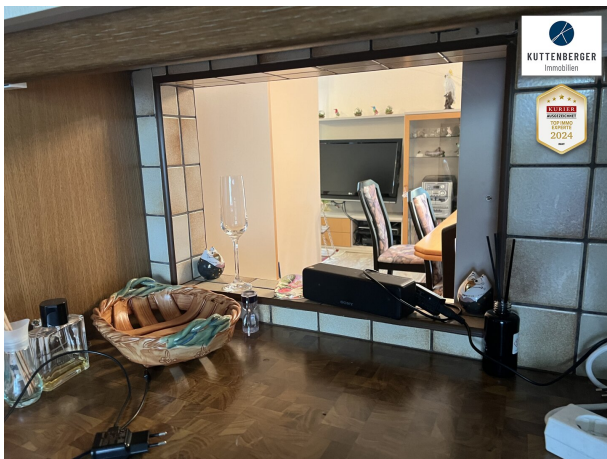
Kuttenberger Makler GmbH  
Lederergasse 17/6  
3500 Krems

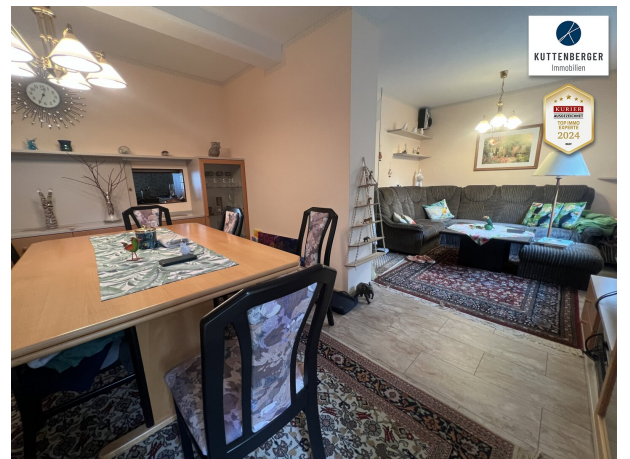
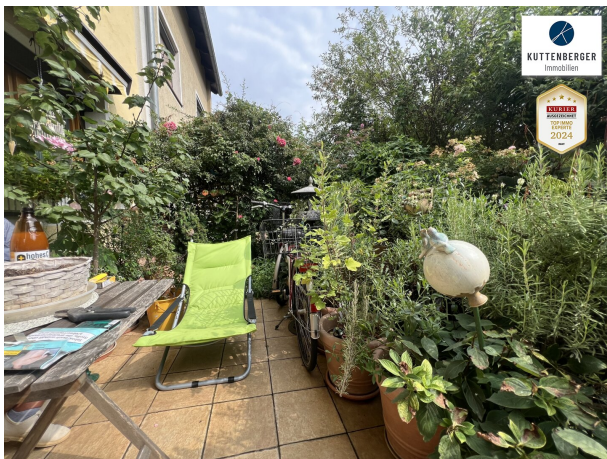


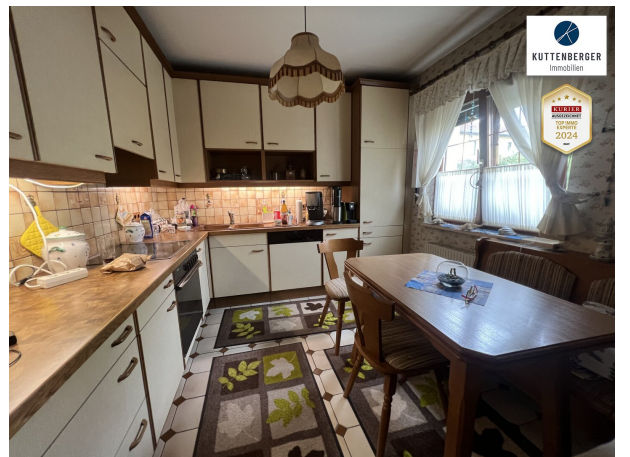
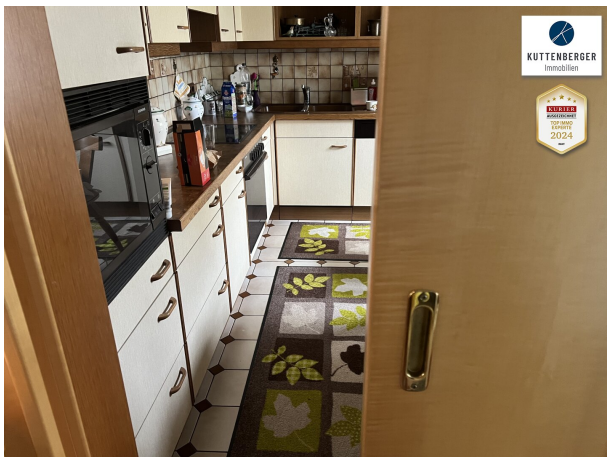
**Wieviel ist meine Immobilie wert?**  
Der Online-Schnelltest für Ihre Immobilie.  
Kostenlos auf [www.kuttenberger-immo.at](http://www.kuttenberger-immo.at)

























  
**KUTTENBERGER**  
Immobilien

  
**KURIER**  
AUSGEZEICHNET  
TOP IMMO  
EXPERTE  
2024  
IMAF

## Objektbeschreibung

Willkommen im neuen Zuhause Ihrer Träume!

In einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens, im grünen Stadtteil Donaustadt, befindet sich dieses schöne Reihenhaus in der Nähe des idyllischen Naherholungsgebietes Lobau.

Mit einer Fläche von ca. 130m<sup>2</sup> und 6 geräumigen Zimmern bietet diese Immobilie genügend Platz für Ihre Familie und Ihre individuellen Bedürfnisse.

Betreten Sie das Haus und lassen Sie sich von der gepflegten Atmosphäre und dem hellen, freundlichen Ambiente begeistern. Die großzügige Raumaufteilung ermöglicht ein angenehmes Wohngefühl und bietet zugleich genügend Rückzugsmöglichkeiten für jeden Bewohner. Der Wohnbereich besticht durch seine offene Gestaltung und den direkten Zugang zum gemütlichen Garten, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt.

Ein weiteres Highlight des Hauses ist der Balkon, von dem aus Sie einen wunderschönen Grünblick genießen können. Hier können Sie den Tag mit einem Kaffee in der Hand beginnen oder bei einem Glas Wein den Abend ausklingen lassen. Insgesamt stehen Ihnen 3 WCs und 2 Bäder zur Verfügung, die Ihnen den Alltag erleichtern und für ausreichend Komfort sorgen.

**Die Zufahrt ist über eine abschließbare Privatstraße (!) direkt bis zum Haus möglich, dort befindet sich ein Stellplatz auf Eigengrund.**

Die Immobilie ist in einem guten Zustand und wurde stets liebevoll gepflegt. Eine moderne Gas-Etagenheizung sorgt für angenehme Wärme in den kalten Monaten und die beiden Badezimmer mit Fenster, Badewanne und Dusche bieten Ihnen eine weitere Oase der Entspannung.

Der Keller ist ebenfalls ausgebaut und beheizt.

Doch nicht nur das Haus selbst überzeugt, auch die Lage lässt keine Wünsche offen. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend und ermöglicht Ihnen eine schnelle und unkomplizierte Anbindung an die Innenstadt. Eine Bushaltestelle und eine Straßenbahnstation befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch für Familien mit Kindern ist diese Immobilie ideal gelegen, denn eine Vielzahl von Schulen und Kindergärten sind schnell zu erreichen.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In der direkten Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte und Bäckereien, sowie Ärzte und Apotheken sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Sichern Sie sich jetzt Ihr neues Zuhause und genießen Sie die Vorteile dieser traumhaften Immobilie. Der Kaufpreis von 595.000 € ist angesichts der Lage und der Ausstattung mehr als

angemessen und bietet ein hervorragendes Preis-Leistungs-Verhältnis.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Überzeugen Sie sich selbst von diesem charmanten Reihenhaus und lassen Sie sich von seinem Charme verzaubern. Wir freuen uns auf Sie!

### **Noch nicht fündig geworden?**

**Jetzt Vormerkkunde bei KUTTENBERGER IMMO werden & Suchagent aktivieren:**

[- - - Suchagent anlegen - - -](#)

### **Sie möchten eine Immobilie verkaufen?**

**Jetzt professionelle Beratung bei KUTTENBERGER IMMO anfragen - unverbindlich & kostenlos:**

[- - - Beratung anfragen - - -](#)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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.

**Kuttenberger Immobilien - ausgezeichnet mit den Qualitätssiegeln IMMO CHAMPIONS 2023 und TOP IMMO EXPERTEN 2024!\***

(\*von Kurier und dem Institut für Management und Wirtschaftsforschung)

Wieviel ist meine Immobilie wert? [Jetzt online & kostenlos auf www.kuttenberger-immo.at einen möglichen Verkaufspreis für Ihre Immobilie ermitteln!](http://www.kuttenberger-immo.at)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap