

**PROVISIONSFREI- exklusives Reihenhaus+  
Kellergeschoss+ Terrasse+ Garten+ Stellplatz**



**Objektnummer: 5660/7063**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenmittelhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	133,82 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	203,31 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	27,58 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	47,84 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>A+</b> 42,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,75
<b>Kaufpreis:</b>	689.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

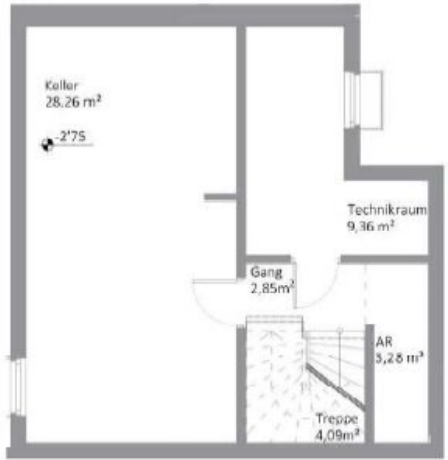


**Beatrix Fötsch**

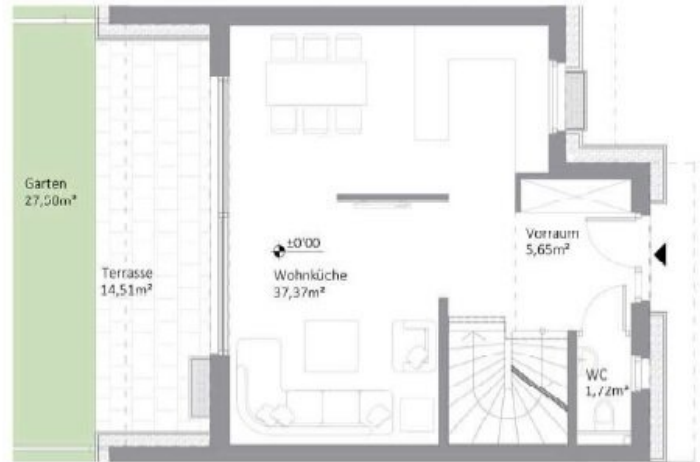
Bero Immobilien GmbH



KELLERGECHOSS  
NF 47,84m<sup>2</sup>

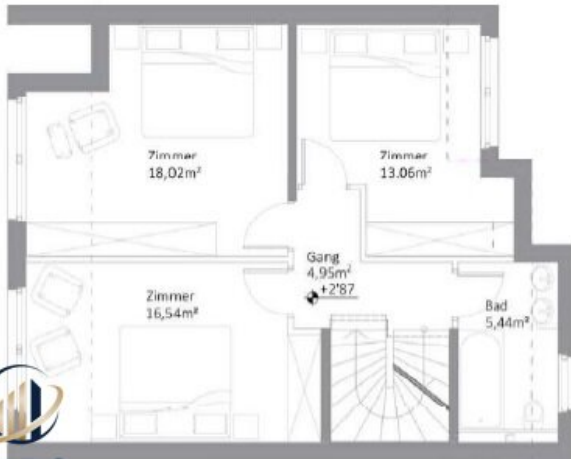


ERDGESCHOSS  
WNF 44,74m<sup>2</sup>

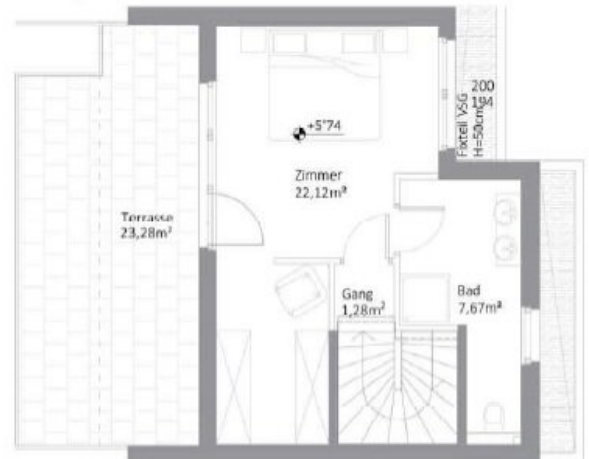


## Haus 2

OBERGECHOSS  
WNF 58,01m<sup>2</sup>



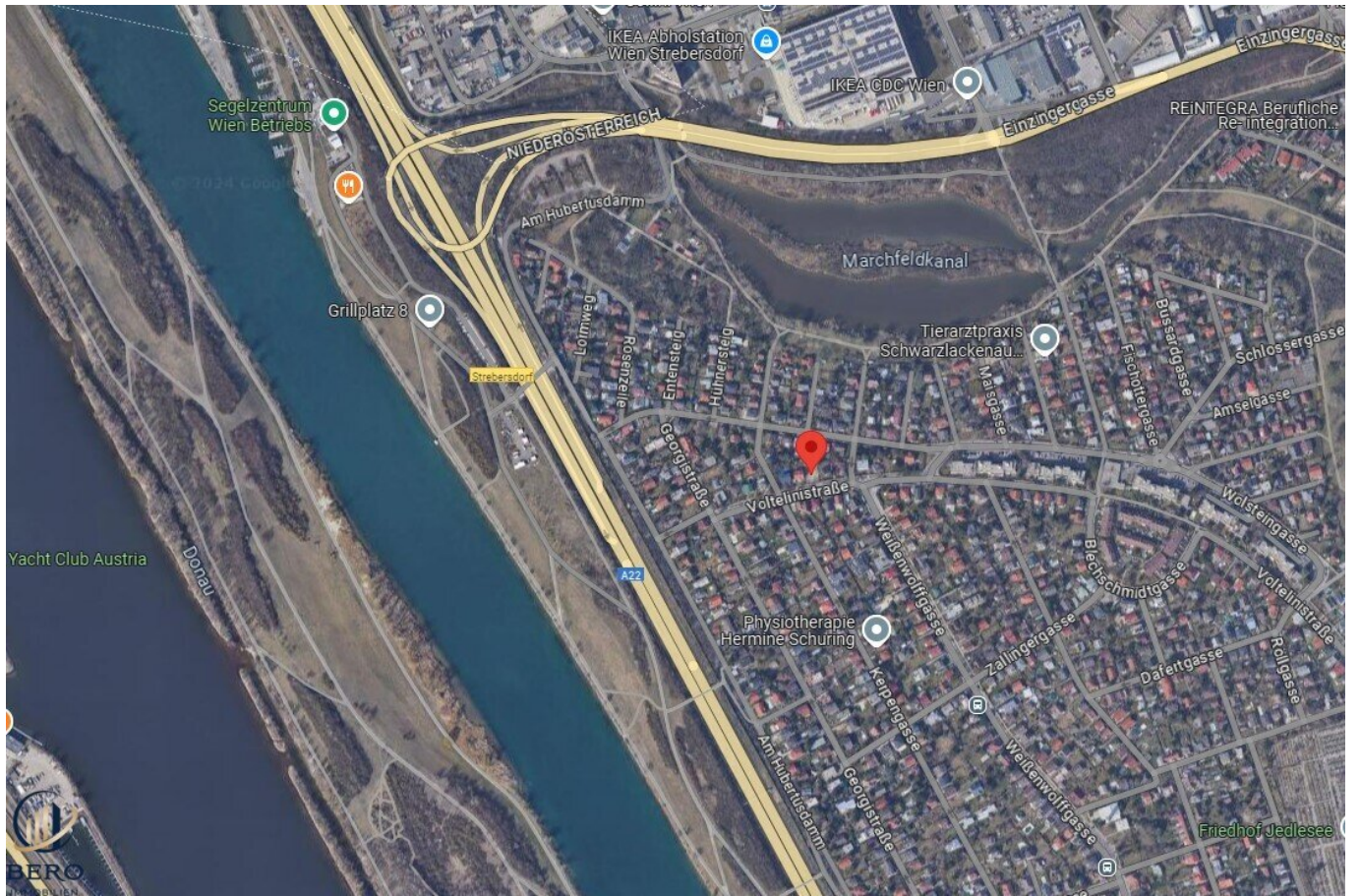
DACHGESCHOSS  
WNF 31,07m<sup>2</sup>











## Objektbeschreibung

**"Diese 3 neuen und sehr hochwertig errichteten Reihenhäuser auf 3 Etagen, inkl. Kellergeschoss, zwei Terrassen, Garten und einem KFZ-Stellplatz warten auf SIE"**

### Lage

**Kennen Sie** das traumhafte „Grätzl“ im **21. Wiener Gemeinde Bezirk**, namens „**Schwarzlackenu**“? Genauer gesagt ist die „Schwarze Lackenu“, wie sie auch genannt wird, der **westlichste Teil Floridsdorfs**, der an die **Neue Donau** und an **Strebersdorf** angrenzt. Die **wunderschönen Donaustrände** bieten sich hervorragend **zum Baden** oder **Flanieren** an. Nach Hause kommen und in die Badehose schlüpfen und "Gschwind" zur **Neuen Donau**, die **ums Eck** zu finden ist und **ins kühle Nass springen** oder sich zu dem nur wenige Minuten entfernten **Marchfeldkanal** begeben und die Stunden bei einem Spaziergang mit der Familie genießen. Hier steht Ihnen ein breites Spektrum an diversen Freizeitaktivitäten zur Verfügung!

**Der einmalige Blick** auf den **Leopoldsberg** und den **Kahlenberg** machen **diese Reihenhäuser** zu einem **besonderen Highlight**.

**Vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin und lassen Sie sich von dieser traumhaften Immobilie begeistern. Wir freuen uns auf Sie!**

### Beschreibung der Immobilien

Voraussichtlich Ende **2025 bezugsbereit**. **Übrigens**, die Häuser sind **provisionsfrei für den Käufer: in**.

Die **insgesamt drei Reihenhäuser** befinden sich einer ruhigen und von Einfamilienhäusern umgebenen Gasse. **Die Häuser verfügen** jeweils über **ein Kellergeschoss, ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss** und **ein Dachgeschoss**. Weiters werden die Liegenschaften mit jeweils **zwei Terrassen**, einem **Garten** und mit einem **KFZ-Stellplatz** versehen. Die Geschosse verfügen über **verschiedene Freiflächen**, sodass Sie die gegebene **Grün- und Ruhelage** in vollen Zügen genießen können.

**Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin. Ich freue mich auf unser Kennenlernen!**

### Fakten im Überblick:

- Zum Verkauf gelangen **3 Reihenhäuser**, welche **belagsfertig** und in Top Baumeisterqualität hergestellt werden,
- **in der Schwarzlackenau und auf Eigengrund** errichtet
- Die Immobilien haben sehr **ansprechende Grundrisse**, sowie ideale **Wohn-/Nutzflächen** zwischen **116 m<sup>2</sup> und 133m<sup>2</sup>**
- jeweils **5 Zimmer**
- **inkl. Kellergeschoss**
- **inkl. KFZ-Stellplatz**

***\*\*Kein Baurecht- und kein Pachtgrund\*\****

**ÜBERBLICK- 3 Reihenhäuser die in belagsfertiger- oder auch in schlüsselfertiger Ausführung übergeben werden.**

**Die schlüsselfertige Ausführung** beträgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung **€ 39.000,00 inkl. USt p/Haus**

**Die Aufschließungskosten sind bereits im Kaufpreis inkludiert.**

**Haus 1** Wohnfläche ca. 122 m<sup>2</sup>+ 2 Terrassen ca. 29,84 m<sup>2</sup> + Garten ca. 64,76 m<sup>2</sup>+ Kellergeschoss ca. 46,60 m<sup>2</sup>+ 1 Stellplatz **VERKAUFT**

**Haus 2** Wohnfläche ca. 133,82 m<sup>2</sup>+ 2 Terrassen ca. 37,79 m<sup>2</sup>+ Garten ca. 27,58 m<sup>2</sup>+ Kellergeschoss ca. 47,84 m<sup>2</sup>+ 1 Stellplatz, **Kaufpreis € 689.000 nur € 3.388 p/m<sup>2</sup>**

**Haus 3** Wohnfläche ca. 116,53 m<sup>2</sup>+ 2 Terrassen ca. 30,46 m<sup>2</sup>+ Garten ca. 59,92 m<sup>2</sup>+ Kellergeschoss ca. 45,94 m<sup>2</sup>+ 1 Stellplatz, **VERKAUFT**



## **Raumaufteilung Haus 2**

**Das Erdgeschoss** dieser Immobilie zeichnet sich unter anderem durch einen sonnigen und wirklich großzügig angelegten Wohnsalon mit offener Küche und einem Essbereich aus. Weiters gelangen Sie vom Wohnzimmer direkt auf die 1. Terrasse und in den Garten. Ebenso befinden sich der Vorraum und das Gäste-WC mit Waschtisch auf dieser Ebene.

### **Erdgeschoss ca. 44,74 m<sup>2</sup>**

- Vorraum mit ca. 5,65 m<sup>2</sup>
- offen gestaltete Küche mit separatem Essbereich
- gesamter Wohnsalon mit Küche und Essbereich ca. 37,37 m<sup>2</sup>
- Vom Wohnbereich gelangt man mittels direkten Zugangs auf die 1. Terrasse mit ca. 14,75 m<sup>2</sup>
- Gartenbereich ca. 27,58m<sup>2</sup>
- Gäste-WC ca. 1,72 m<sup>2</sup>

**Im Obergeschoss** befinden sich drei weitere große und helle Räume. Ebenso finden Sie auf dieser Etage eines der beiden Tageslicht- Bäder und eine Toilette vor.

### **1. Obergeschoss ca. 58,01 m<sup>2</sup>**

- Vorraum ca. 4,95 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2 ca. 18,02 m<sup>2</sup>

- Zimmer 3 ca. 13,06 m<sup>2</sup>
- Zimmer 4 ca. 16,54 m<sup>2</sup>
- Tageslicht Bad ca. 5,44 m<sup>2</sup> mit Wanne, Doppel-Waschtisch und WC

**Im Dachgeschoss** finden Sie einen weiteren großen und lichtdurchfluteten Raum vor. Über diesen gelangen Sie auf die zweite große Terrasse mit traumhaftem Ausblick.

#### **Dachgeschoss ca. 31,07 m<sup>2</sup>- Master bedroom**

- Vorraum, ca. 1,28 m<sup>2</sup>
- **Zimmer 5 ca. 22,12 m<sup>2</sup> Master bedroom** mit begehbarem Schrankraum
- **2. Terrasse ca. 23,28 m<sup>2</sup>**
- **2. Tageslicht-Bad** ca. 7,67 m<sup>2</sup> mit DU, Doppel-Waschtisch und Toilette

**Eine großartige Etage**, um die Zeit als Paar in vollen Zügen genießen zu können. Entspannen Sie in den Abendstunden bei Sternenhimmel!

#### **Kellergeschoss ca. 47,84 m<sup>2</sup>**

- Vorraum ca. 2,85 m<sup>2</sup>
- Kellerraum 1 ca. 28,26 m<sup>2</sup>
- Kellerraum 2 ca. 15,19 m<sup>2</sup>

- Technikraum ca. 6,45 m<sup>2</sup>
- AR ca. 3,74 m<sup>2</sup>

### **Ausstattung & Besonderheiten der belagsfertigen Ausführung**

- Vollwärmeschutzfassade
- **Deckenkühlung/Klimatisierung** über **Betonkernaktivierung** in allen Aufenthaltsräumen
- **Fußbodenheizung** auf allen Etagen, vom Keller- bis zum Dachgeschoss
- **Vorbereitung d. Leerverrohrung** für eine **Photovoltaikanlage** am Dach
- 5 m lange Hebe-Schiebetüre im Wohnbereich
- **3-fach wärmeschutzverglaste** Fenster
- **Kunststoff-Alu-Fenster-** und Terrassentüren
- Terrassen- **Nurglasgeländer durchsichtig**
- **Fabrikat d. Fenster:** Internorm, Actual oder gleichwertiges
- Außenliegende **Rollläden, elektrisch bedienbar**



- **Luft-Wasser-Wärmepumpe**
- **2 Tageslicht Bäder**
- **3 Toiletten**
- **ein KFZ-Stellplatz** ist dem Haus zugeordnet und **im Kaufpreis inkludiert**

**Vermerk:** Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Die angeführten Bilder sind Visualisierungen und Symbolbilder. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Eventuelle Änderungen der vorliegenden Baubeschreibung und Planung, die sich auf Grund von behördlichen Auflagen, höherer Gewalt, Lieferengpässe, Kundenwünschen oder sonst notwendigen technischen Gründen ergeben, bleiben vorbehalten. Die ursprünglich ausgeschriebene Qualitätsnorm wird jedoch jederzeit gewährleistet. Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch!

Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist ausgeschlossen.

Wir bitten um Verständnis, dass wir auf Grund der "Nachweispflicht" gegenüber dem Eigentümer, ausschließlich Anfragen mit vollständiger Angabe der Kontaktdaten (Name, Adresse, E- Mail und Telefonnummer) bearbeiten können, (siehe Anfragebutton beim Inserat auf der jeweiligen Immobilienplattform). Ihre Anfrage wird binnen 24 Stunden bearbeitet!

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 <1.500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <2.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap