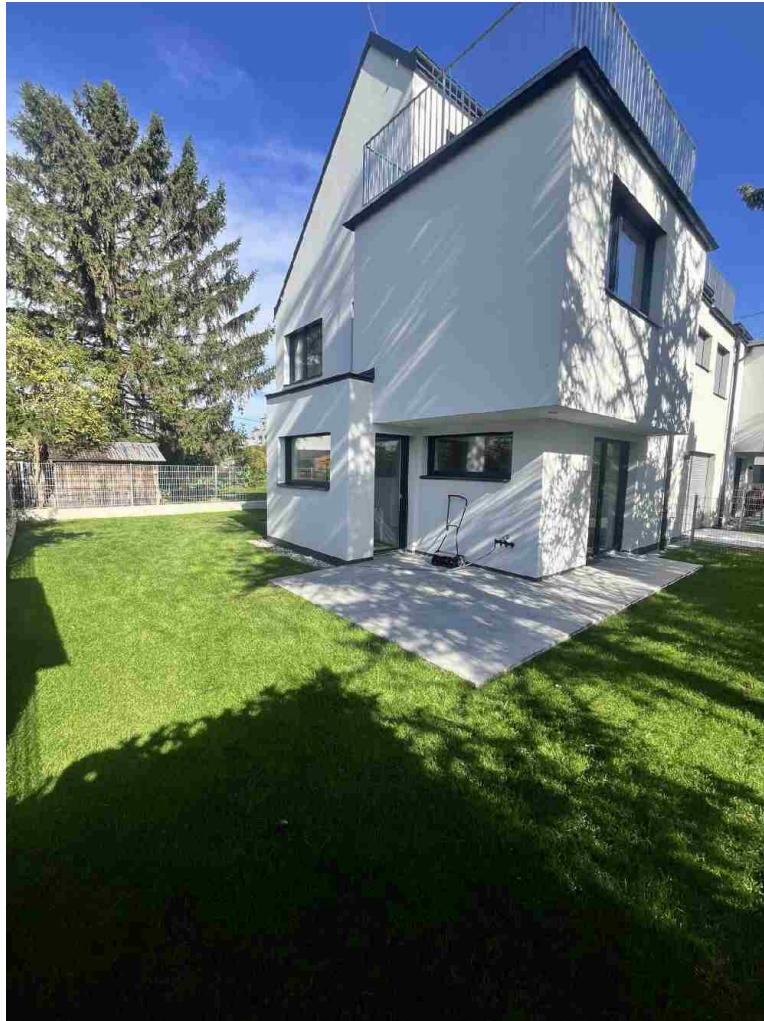


## **ERSTBEZUG | Eckreihenhaus mit großem Garten & Dachterrasse auf 4 Etagen | Nähe Kirschenalle & Lobau**



Garten 2

**Objektnummer: 141/81351**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	92,36 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 37,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	649.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3%

## Ihr Ansprechpartner



**Timo KOHLWEISS**

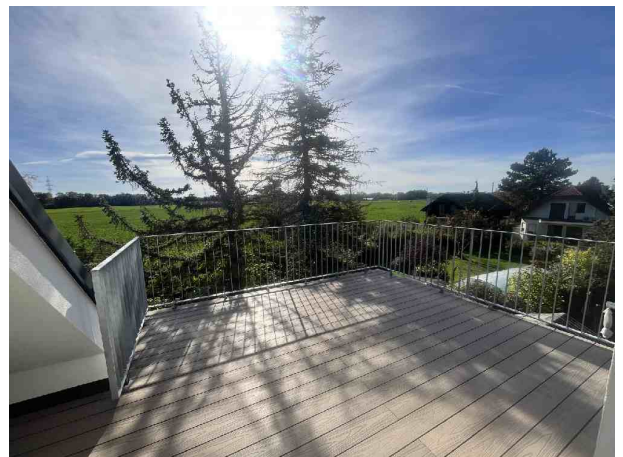
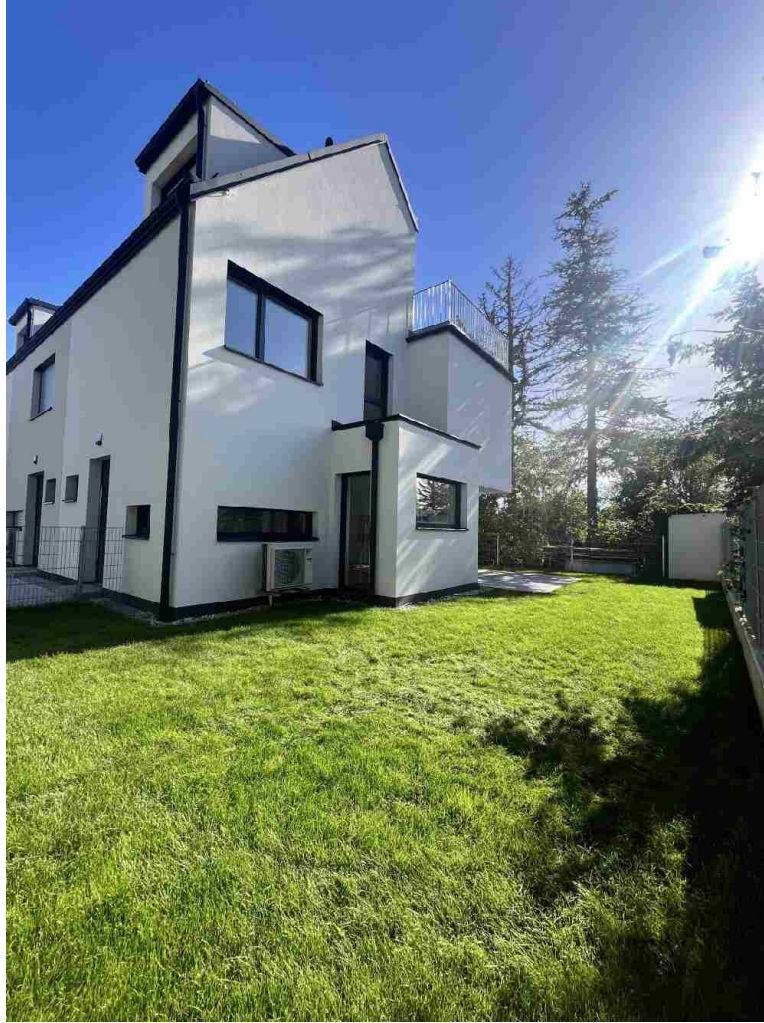
Rustler Immobilientreuhand

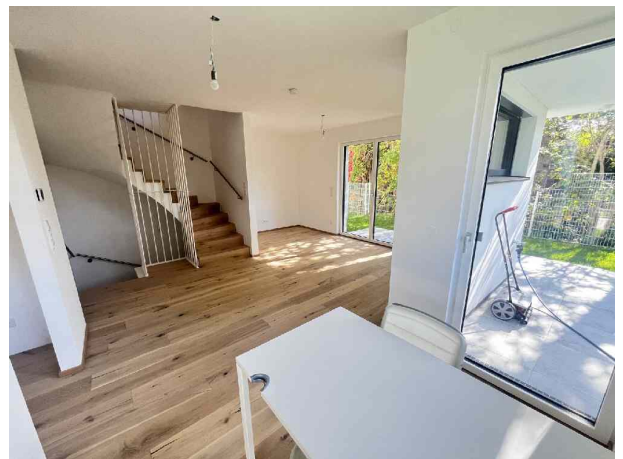
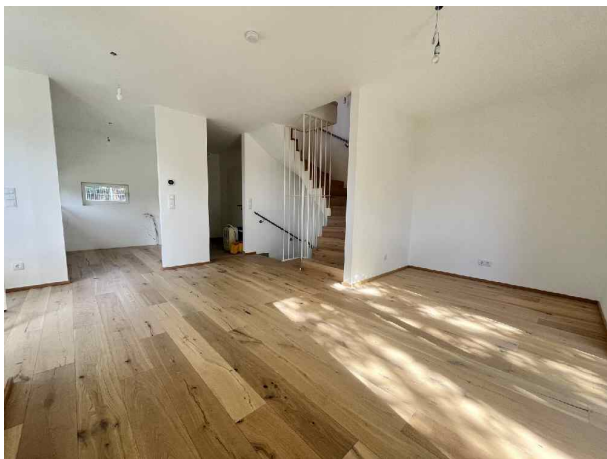
T +43 1 8949749 683

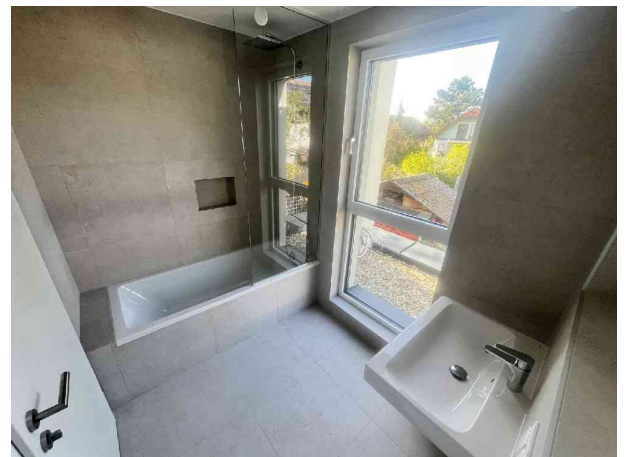
H +43 676 834 34 683

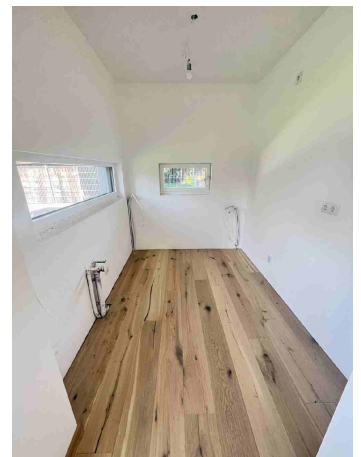
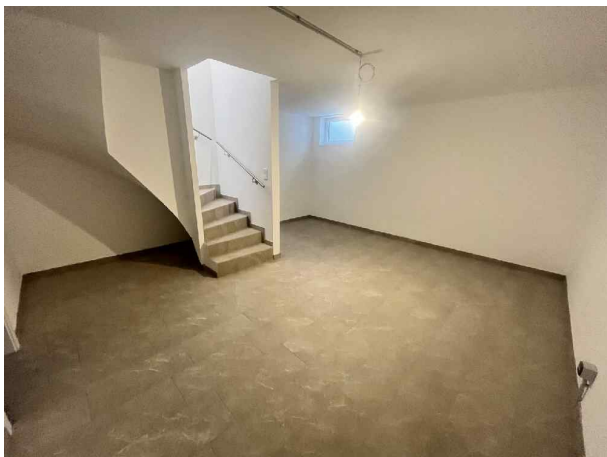
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

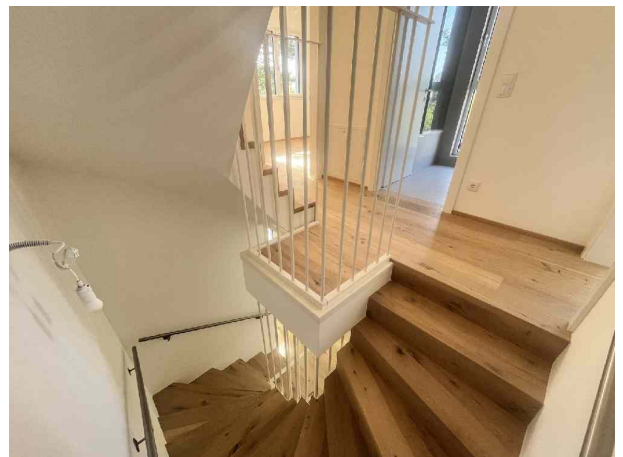
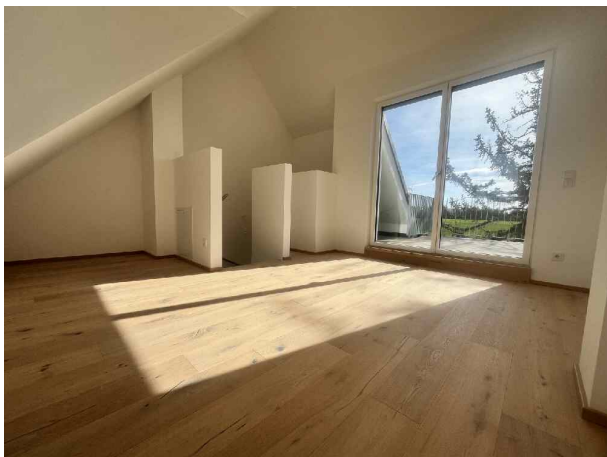
Verfügung.

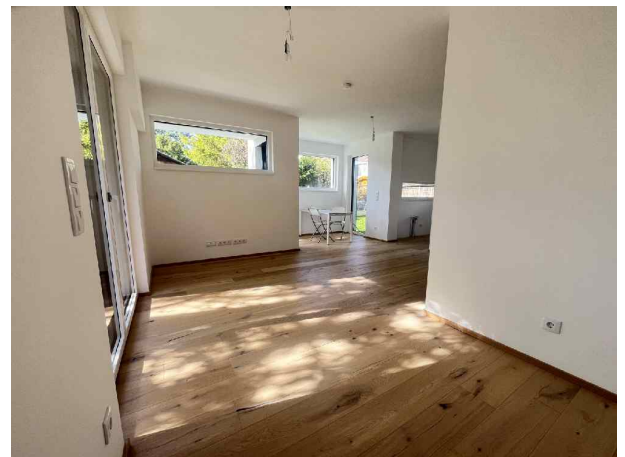
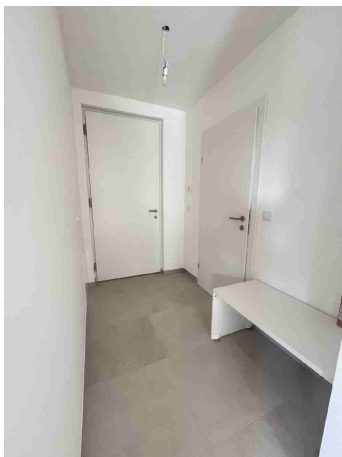
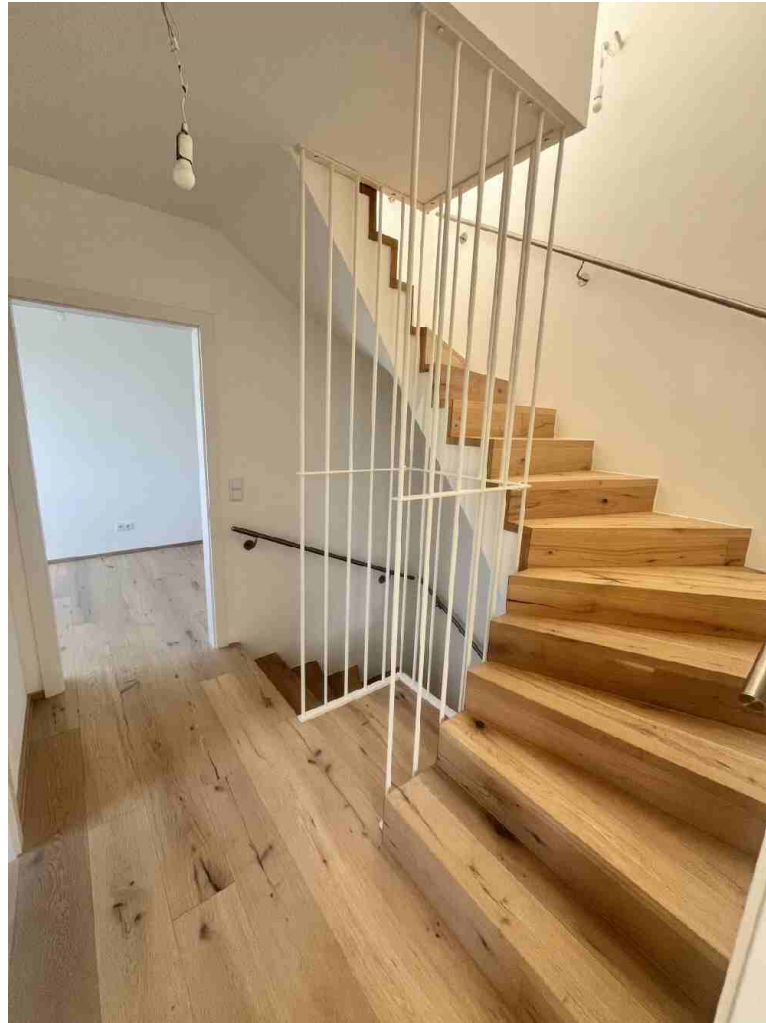




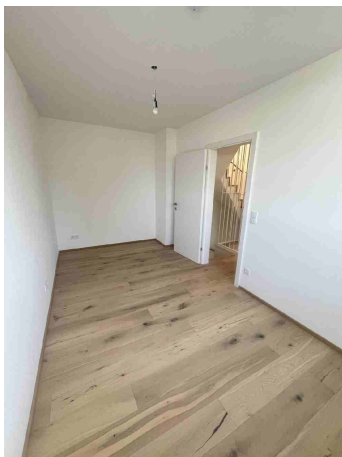


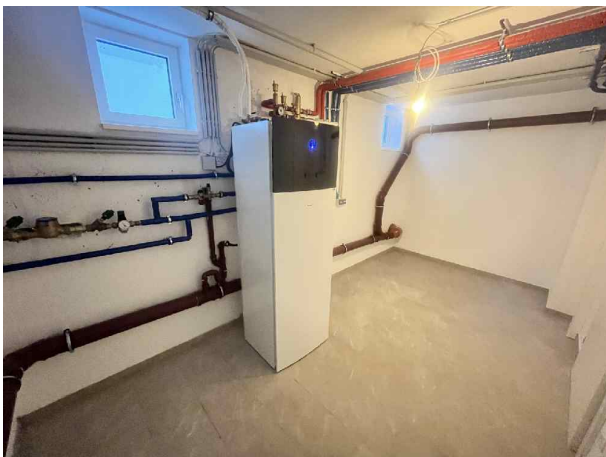
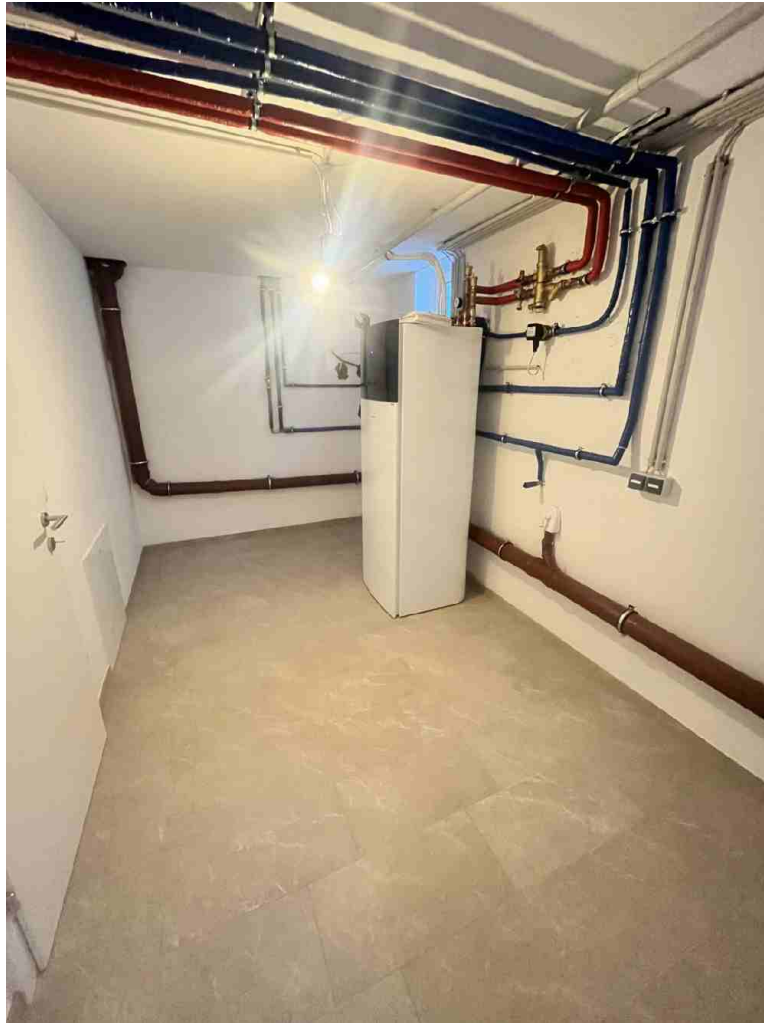














Die in den Plänen dargestellten Möbel dienen der Darstellung, ausgenommen der Sanitärausstattung, und sind im Lieferumfang nicht enthalten. Die Ausstattung der Wohnung kann der Bau- und Ausstattungsbeschreibung entnommen werden. Die Ausführungsplanung kann zu Flächenänderungen führen. Änderungen vorbehalten.



## Objektbeschreibung

Dieses kleine, aber feine Wohnbauprojekt befindet sich in einer begehrten Lage in Essling, nur einen Steinwurf von der malerischen Lobau und der bekannten Kirschenallee entfernt. Auf der Liegenschaft wurden kürzlich drei Reihenhäuser sowie ein Doppelhaus in solider Ziegelmassivbauweise errichtet. Jedes Haus verfügt über einen eigenen Garten und einen KFZ-Abstellplatz, die ein hochwertiges Wohnenerlebnis für anspruchsvolle Familien garantieren.

Die Bauweise der Häuser ist entkoppelt, um die Schallübertragung auf ein Minimum zu reduzieren. Bereits in der Planungsphase wurde großer Wert auf die Privatsphäre der zukünftigen Mieter und Eigentümer gelegt.

Die Liegenschaft liegt in der Machegasse 1220 Wien, in einer absoluten Grünruhelage. Die Anfahrt mit dem PKW ist bequem über den Biberhaufenweg oder die Esslinger Hauptstraße möglich. Die Buslinie Nr. 98a bringt Sie in wenigen Minuten zur U2-Station "Aspernstraße", wodurch Sie optimal an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden sind. Die Häuser befinden sich am Ende einer ruhigen Sackgasse, die zusätzlichen Frieden und eine hohe Lebensqualität verspricht.

Das Haus bietet großzügige 93m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich wie folgt aufteilen: Im Erdgeschoss erwartet Sie ein lichtdurchfluteter Wohnraum mit offener Küche und direktem Zugang zum Garten, ergänzt durch einen einladenden Vorraum und ein Gäste-WC mit Duschebad. Das Obergeschoss beherbergt zwei helle Zimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch und WC. Im Dachgeschoss finden Sie ein weiteres Zimmer sowie Zugang zur Dachterrasse, die mit einem atemberaubenden Ausblick begeistert. Der Keller umfasst einen Technikraum und ein vielseitig nutzbares Zimmer.

Das Gebäude besticht durch seinen Ziegelmassivbau mit gedämmten Trockenbauzwischenwänden. Die Heizung und Kühlung erfolgen über eine DAIKIN Luftwärmepumpe, während im gesamten Haus, einschließlich des Kellers, eine Fußbodenheizung installiert ist. Unterputzleitungen für die Klimaanlage sind auf jeder Etage (ausgenommen dem Keller) vorbereitet. Die Fenster bestehen aus hochwertigem Internorm Kunststoff und Aluminium, während die Hauseingangstür ebenfalls von Internorm stammt. Vollautomatische Rollläden von Schlotterer sorgen für zusätzlichen Komfort. Die gesamte Elektroinstallation ist auf Fernseher und LAN-Internet ausgelegt, einschließlich einer Lehrverrohrung für eine Photovoltaikanlage auf dem Dach. Im Erdgeschoss sowie im Ober- und Dachgeschoss wurde eine elegante Landhausdielen aus Eiche verlegt, während die Bäder und der Keller mit edlen Feinsteinzeugfliesen ausgestattet sind. Die Terrassen im Garten und im Dachgeschoss sind mit WPC-Belag und Feinsteinzeugplatten ausgestattet. Die Badezimmer verfügen über hochwertige Sanitärgegenstände von LAUFEN, Geberit, Hans

Grohe und Villeroy & Boch, ergänzt durch Edelstahl-Handläufe und stilvolle, pulverbeschichtete Absturzsicherungen.



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.