

**Ihr Rückzugsort in der Stadt: Exklusive Häuser mit  
moderner Ausstattung und Garten - EINFAMILIENHAUS  
oder DOPPELHAUSHÄLFTE - MIT KELLER**



**Objektnummer: 276685**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	123,25 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	191,53 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	39,99 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	45,77 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 48,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,65
<b>Kaufpreis:</b>	619.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Magdalena Tiatco-Frank

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Passauer Platz 6  
1010 Wien

T +43 664 30 700 09  
H +43 676 95 524 11

Gerne ste  
Verfügung





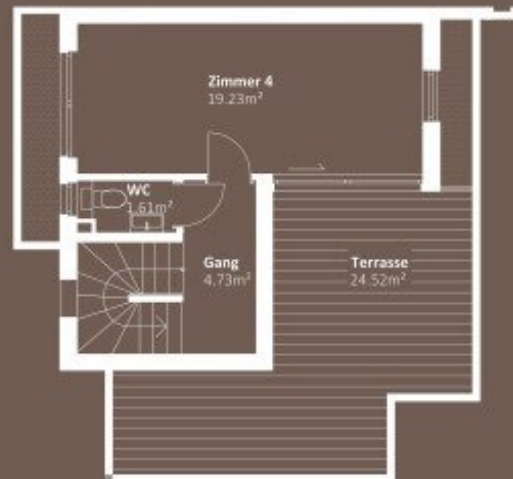
KELLERGESCHOSS WNF 45,77m<sup>2</sup>



ERDGESCHOSS WNF 42,89m<sup>2</sup>



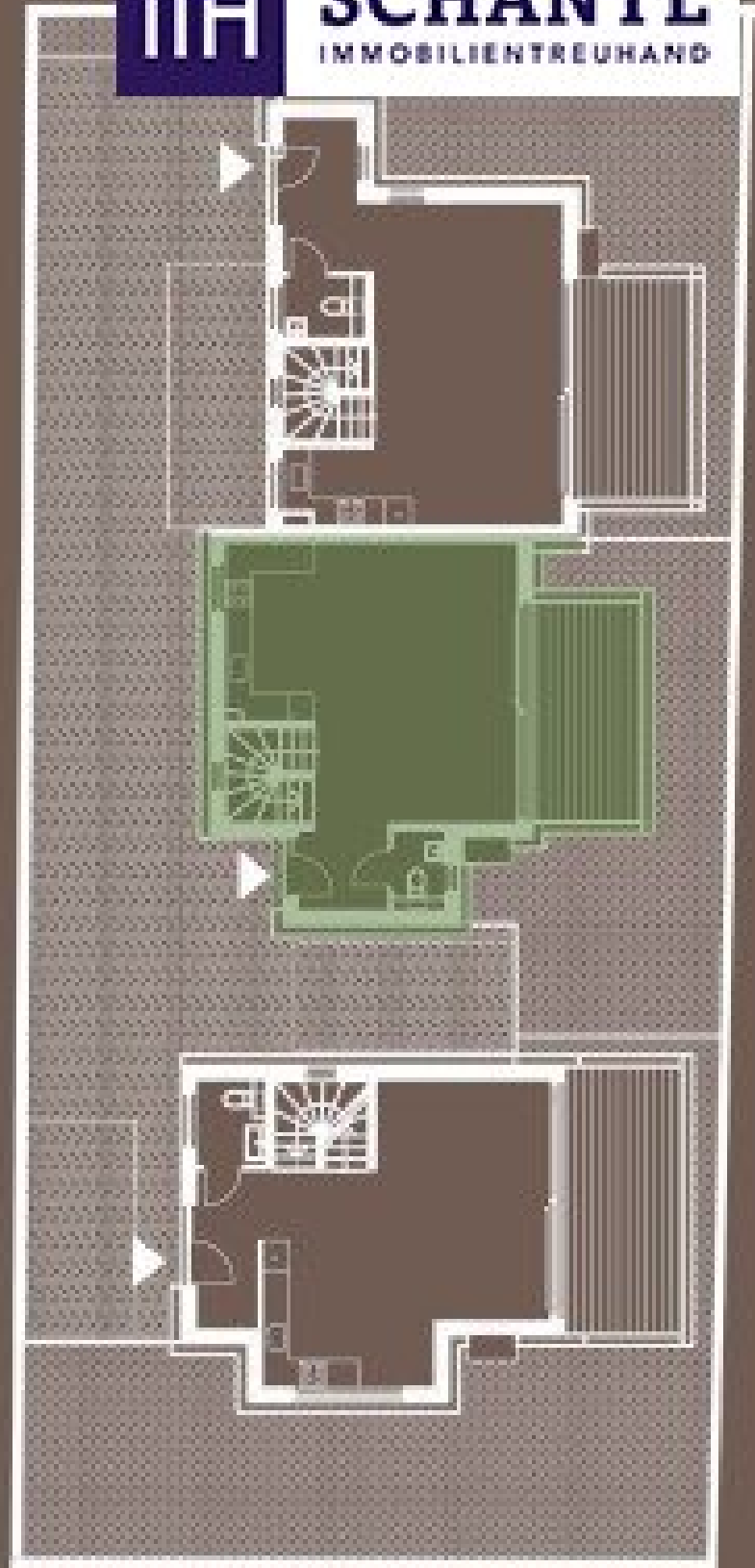
OBERGESCHOSS WNF 54,79m<sup>2</sup>



DACHGESCHOSS WNF 25,57m<sup>2</sup>



**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND



# Objektbeschreibung

## Moderne Doppelhaushälften und ein Einfamilienhaus in ruhiger Lage

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! In der idyllischen Wohngegend, im beliebten 22. Wiener Gemeindebezirk, wird ein exklusives Wohnprojekt realisiert: Ein Doppelhaus sowie ein Einfamilienhaus, ideal für Familien und alle, die ruhiges Wohnen mit hervorragender Infrastruktur schätzen.

### Projekt-Highlights:

- **Wohnfläche:** Ca. 120–124 m<sup>2</sup>
- **Gärten:** Bis zu 80 m<sup>2</sup>, Südwest-Ausrichtung für lange Sonnenstunden
- **Freiflächen:** Großzügige Gartenterrasse & Dachterrasse
- **PKW-Stellplatz:** Im Kaufpreis inkludiert
- **inklusive Keller!**

### Ausstattung & Komfort:

- **Klimakomfort** durch Deckenkühlung mittels Betonkernaktivierung
- **Fußbodenheizung** in allen Räumen, betrieben über eine energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe
- **Photovoltaik-Vorbereitung:** Leerverrohrung am Dach für nachhaltige Energieoption
- **Große Fensterflächen** mit 3-fach Wärmeschutzverglasung und 5m Hebe-Schiebe-Türen im Wohnbereich

- **Elektrische Rollläden** für komfortable Licht- und Wärmesteuerung

## **Schlüsselfertig auf Wunsch:**

Für zusätzliche € 39.000,- brutto (pro Haus) erhalten Sie eine hochwertige schlüsselfertige Ausführung. Die Aufschließungskosten sind bereits im Kaufpreis inkludiert.

## **Perfekte Lage:**

Die Lage bietet eine ideale Kombination aus städtischem Komfort und naturverbundener Ruhe. Mit hervorragender Nahversorgung, familienfreundlicher Infrastruktur, vielseitigen Freizeitmöglichkeiten und optimalen Verkehrsanbindungen ist dieses Wohnprojekt die perfekte Wahl für alle, die in Wien in ruhiger Lage ein Zuhause mit hoher Lebensqualität suchen. In direkter Umgebung finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie das Marchfeldcenter, sowie Schulen, Kindergärten und ausgezeichnete Verkehrsanbindungen, die Sie bequem zu Fuß erreichen. Buslinien 26A (Richtung Kagran - Groß Enzersdorf) und 88A (Richtung Seestadt - Guntherstr.) praktisch vor dem Haus!

**Jetzt informieren und Traumhaus sichern!** Nutzen Sie unser Kontaktformular für weitere Informationen oder kontaktieren Sie uns gerne telefonisch oder per E-Mail.

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- Energieausweis
- Nutzwertgutachten

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Übergabe bis hin zu diversen Ummeldungen. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

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

## **Kontaktieren Sie uns noch heute:**

Für weitere Informationen und um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, bitte um

Kontaktaufnahme.

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Gerne beraten wir Sie kostenlos bei der Bewertung Ihrer Immobilie und präsentieren Ihnen die dafür entscheidenden Informationen und Unterlagen unverbindlich.

Bei den Fotos handelt es sich um Muster-Visualisierungen.

## **Moderne Doppelhaushälften und ein Einfamilienhaus in ruhiger Lage**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! In der idyllischen Wohngegend, im beliebten 22. Wiener Gemeindebezirk, wird ein exklusives Wohnprojekt realisiert: Ein Doppelhaus sowie ein Einfamilienhaus, ideal für Familien und alle, die ruhiges Wohnen mit hervorragender Infrastruktur schätzen.

### **Projekt-Highlights:**

- **Wohnfläche:** Ca. 120–124 m<sup>2</sup>
- **Gärten:** Bis zu 80 m<sup>2</sup>, Südwest-Ausrichtung für lange Sonnenstunden
- **Freiflächen:** Großzügige Gartenterrasse & Dachterrasse
- **PKW-Stellplatz:** Im Kaufpreis inkludiert
- inklusive Keller!

### **Ausstattung & Komfort:**

- **Klimakomfort** durch Deckenkühlung mittels Betonkernaktivierung
- **Fußbodenheizung** in allen Räumen, betrieben über eine energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe



- **Photovoltaik-Vorbereitung:** Leerverrohrung am Dach für nachhaltige Energieoption
- **Große Fensterflächen** mit 3-fach Wärmeschutzverglasung und 5m Hebe-Schiebe-Türen im Wohnbereich
- **Elektrische Rollläden** für komfortable Licht- und Wärmesteuerung

### **Schlüsselfertig auf Wunsch:**

Für zusätzliche € 39.000,- brutto (pro Haus) erhalten Sie eine hochwertige schlüsselfertige Ausführung. Die Aufschließungskosten sind bereits im Kaufpreis inkludiert.

### **Perfekte Lage:**

Die Lage bietet eine ideale Kombination aus städtischem Komfort und naturverbundener Ruhe. Mit hervorragender Nahversorgung, familienfreundlicher Infrastruktur, vielseitigen Freizeitmöglichkeiten und optimalen Verkehrsanbindungen ist dieses Wohnprojekt die perfekte Wahl für alle, die in Wien in ruhiger Lage ein Zuhause mit hoher Lebensqualität suchen. In direkter Umgebung finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie das Marchfeldcenter, sowie Schulen, Kindergärten und ausgezeichnete Verkehrsanbindungen, die Sie bequem zu Fuß erreichen. Buslinien 26A (Richtung Kagran - Groß Enzersdorf) und 88A (Richtung Seestadt - Guntherstr.) praktisch vor dem Haus!

**Jetzt informieren und Traumhaus sichern!** Nutzen Sie unser Kontaktformular für weitere Informationen oder kontaktieren Sie uns gerne telefonisch oder per E-Mail.

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- Energieausweis
- Nutzwertgutachten

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Übergabe bis hin zu diversen Ummeldungen. Entsprechende Formulare oder auch

Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

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

### **Kontaktieren Sie uns noch heute:**

Für weitere Informationen und um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, bitte um Kontaktaufnahme.

Martina Bezak, 0664 398 65 65, E-Mail.: [martina.bezak@schantl-ith.at](mailto:martina.bezak@schantl-ith.at)

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Gerne beraten wir Sie kostenlos bei der Bewertung Ihrer Immobilie und präsentieren Ihnen die dafür entscheidenden Informationen und Unterlagen unverbindlich.

Bei den Fotos handelt es sich um Muster-Visualisierungen.

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <6.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.500m  
Straßenbahn <5.000m  
Bahnhof <3.500m  
Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap