

**Reihenhaus in sonniger Hanglage | 4 Zimmer | Südblick |  
inkl. Garagenstellplatz | Perfekt für Familien**



**Objektnummer: 4123**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                              |
|-------------------------------|------------------------------|
| Art:                          | Haus - Reihenhaus            |
| Land:                         | Österreich                   |
| PLZ/Ort:                      | 1230 Wien                    |
| Baujahr:                      | 1985                         |
| Zustand:                      | Gepflegt                     |
| Möbliert:                     | Voll                         |
| Alter:                        | Neubau                       |
| Wohnfläche:                   | 144,00 m²                    |
| Zimmer:                       | 4                            |
| Bäder:                        | 2                            |
| WC:                           | 2                            |
| Terrassen:                    | 1                            |
| Stellplätze:                  | 1                            |
| Heizwärmebedarf:              | <b>D</b> 105,00 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>C</b> 1,72                |
| Kaufpreis:                    | 748.900,00 €                 |
| Provisionsangabe:             |                              |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Patrick Silagi**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Billrothstraße 31/18  
1190 Wien

T +4369913434730

H +4369913434730

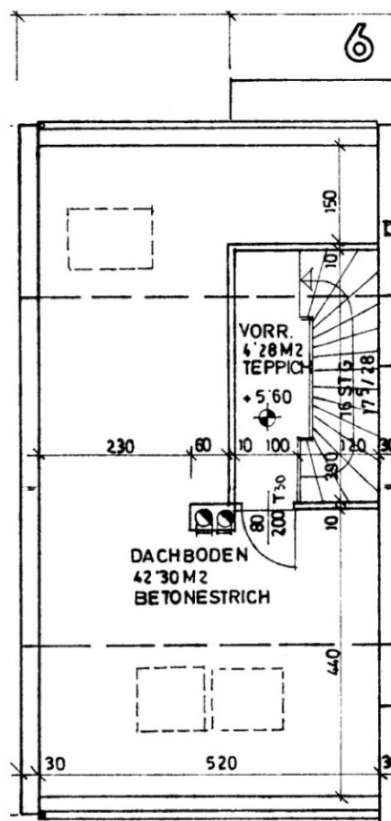
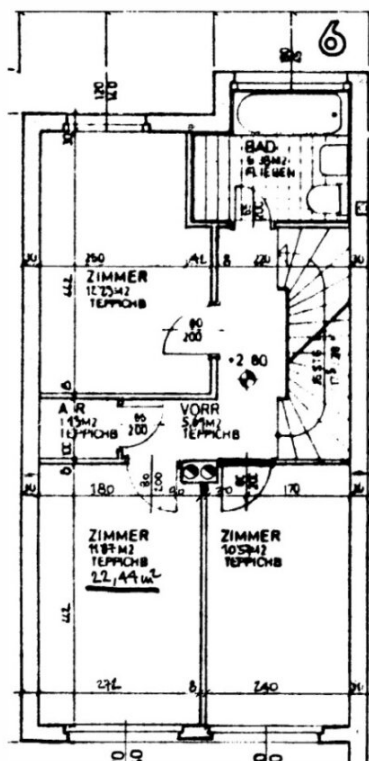
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

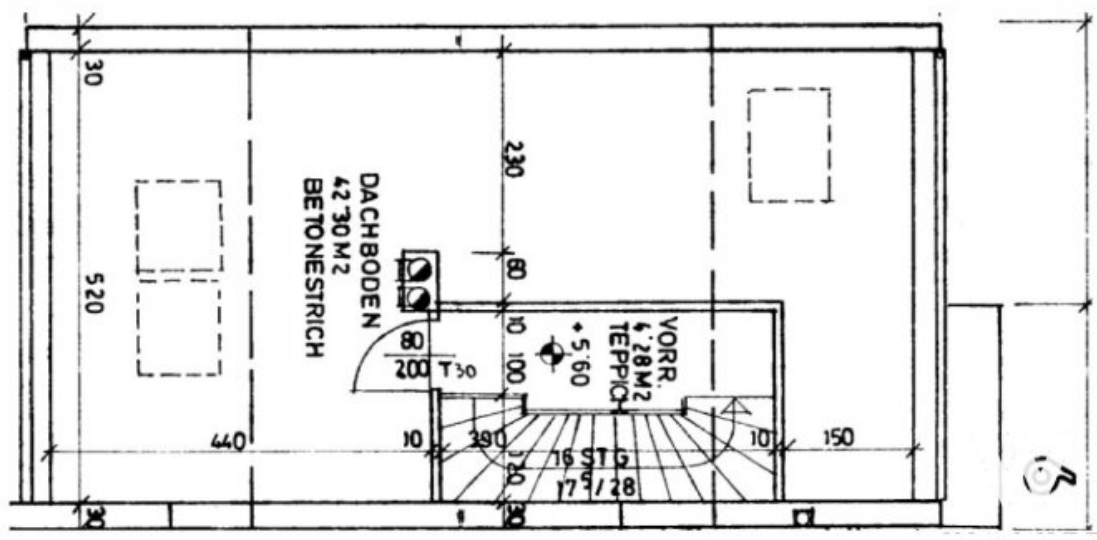
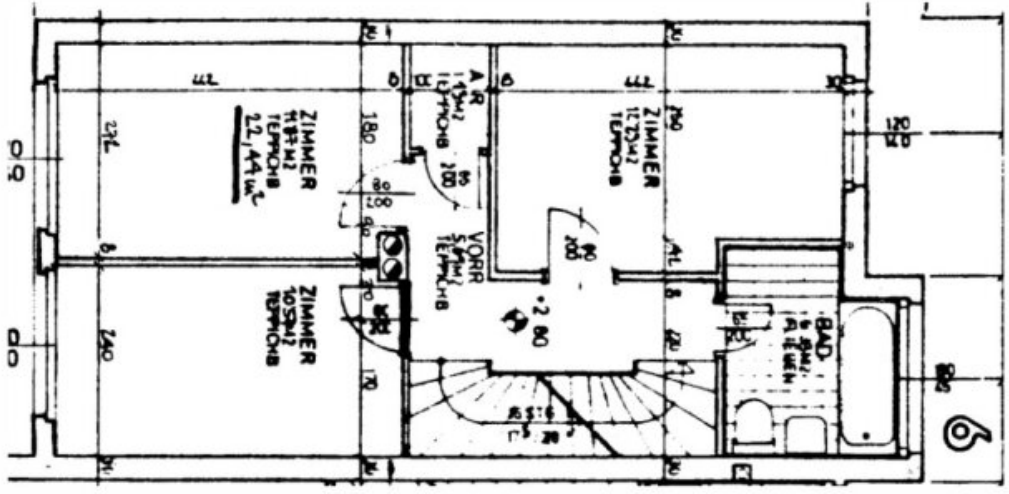
termin zur

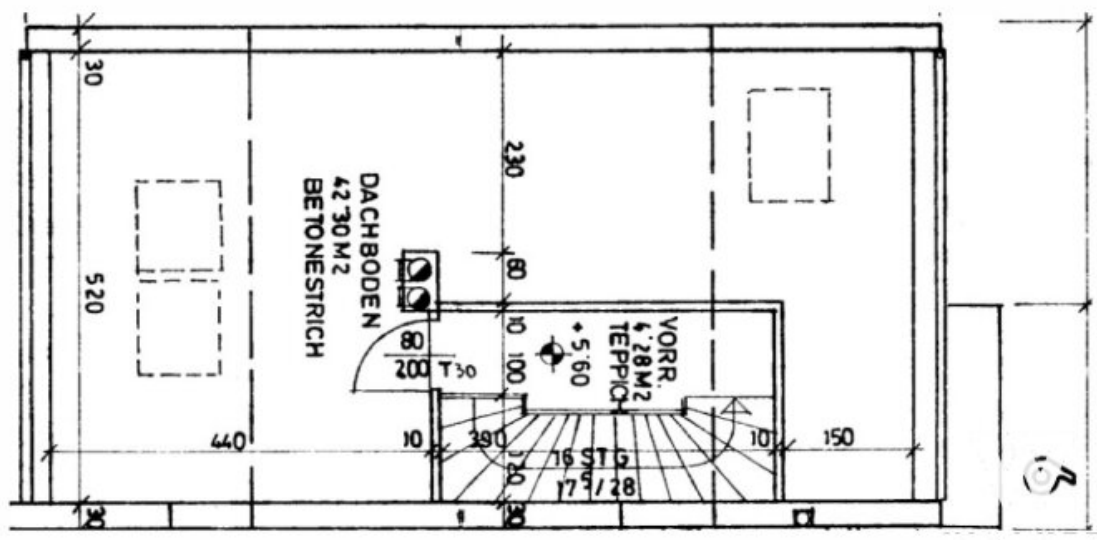
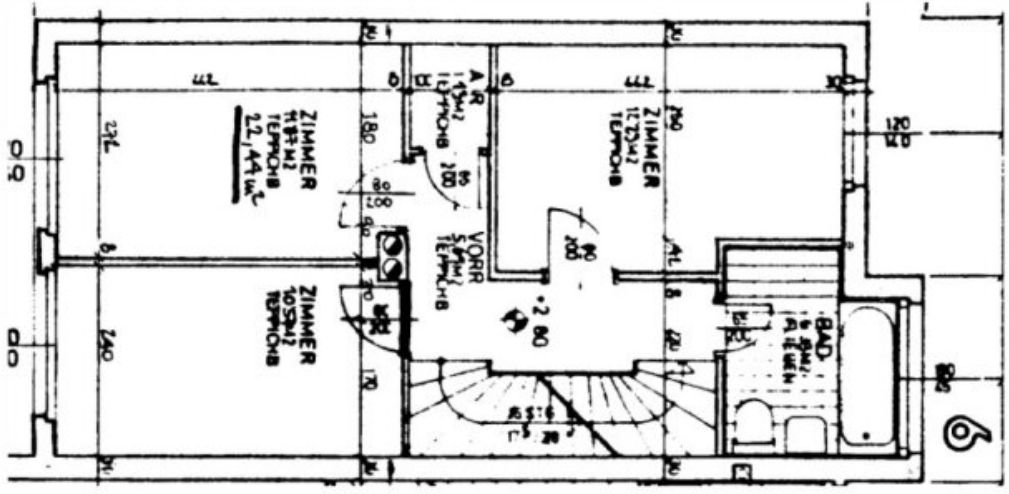












# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht ein wunderschönes Reihenhaus (Eckhaus) im Grünen, in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend. Das Haus ist in gutem Zustand, teilmöbliert und besticht durch seine großzügige Raumaufteilung, helle Zimmer und einen liebevoll gepflegten Garten. Ideal für Familien, die in einem modernen und gemütlichen Zuhause leben möchten.

## Eckdaten:

Lage: Rodaun, Liesing

Baujahr: 1985, renoviert 1997 und 2006

Grundstücksfläche: ca. 95 m<sup>2</sup>

Ausrichtung: Süden

Wohnfläche: ca. 144 m<sup>2</sup>, 4 Zimmer, auf 3 Wohnebenen aufgeteilt:

- **Erdgeschoss:** Vorraum, Gäste-WC, offene, edle, voll ausgestattete Küche und schönes, helles, großzügiges Wohnzimmer mit Terrassen-/Gartenausgang – ideal für geselliges Beisammensein mit Familie und Freunden
- **1. Stock:** Geräumiges Schlafzimmer, weiteres Zimmer (Büro oder Gästezimmer), helles Badezimmer mit Fenster, Badewanne, Dusche und WC
- **Dachgeschoss:** Großes Atelier, das sich hervorragend als Kinderzimmer, Hobbyraum oder zusätzlicher Wohnraum eignet (evtl. teilbar in 2 Zimmer), Badezimmer mit Dusche und Waschbecken
- **Keller:** ca. 44 m<sup>2</sup>

**Energieausweis:** vorhanden

**Heizung:** Gas-Etagenheizung

**Anschlüsse:** Gas, Kabel-TV, Kanal, Strom, Telefon, Wasser

**Garagenplatz:** Die Garage ist angemietet und wird monatlich abgerechnet

**Sonderausstattung bzw. verbleibendes Inventar:**

- Großzügiges Wohnzimmer mit Parkettboden, elektrische und versperrbare Außenjalousien zur Terrasse und zum Garten, Wandverbau in Mahagoniholz. Im Wohnzimmer besteht die Möglichkeit, einen Kaminofen zusätzlich anzuschließen
- Voll ausgestattete Einbauküche in Mahagoniholz
- Vorraum/Küche/Essplatz: Granitboden
- Badezimmer mit Fußbodenheizung und elektrischem Fenster
- Gemütlicher Garten mit Terrasse – perfekt für entspannte Stunden im Freien
- Schlafzimmer: Parkett, sehr schöner Einbauschränk in Kirschholz
- Büro: Parkett
- Dachgeschoss: Parkett, Einbauschränk
- Fenster: Alle Fenster sind mit einer zusätzlichen Versperrung versehen
- Keller: 2 Zimmer, verflies, mit Regalen
- Klimaanlage
- Alarmanlage und Sicherheitstür

## Lage

Das Haus befindet sich in einer ruhigen, grünen Allee. Die Nachbarschaft ist familienfreundlich und bietet zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Dank der guten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sind sowohl das Stadtzentrum als auch umliegende Naherholungsgebiete schnell erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, z. B. das Einkaufszentrum Riverside, Schulen und Kindergärten sind in unmittelbarer Nähe.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <6.500m

### Nahversorgung

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

### Sonstige

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

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap