

„Wohnen, wo Familien sich wohlfühlen – Reihenhaus in ruhiger Umgebung!“



1

Objektnummer: 1626_27081

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	ca. 1985
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	144,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	44,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 105,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,72
Kaufpreis:	725.000,00 €
Provisionsangabe:	

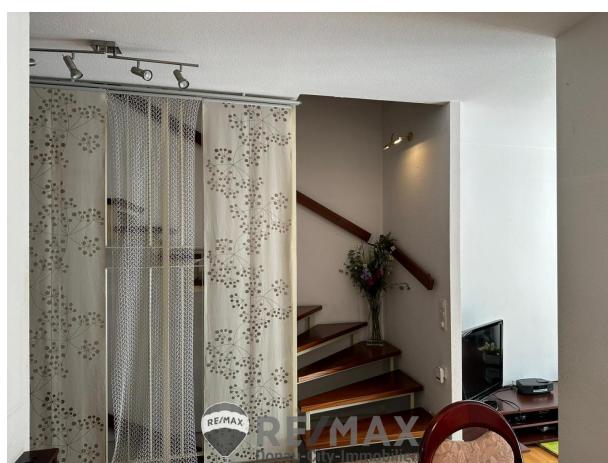
3.00 %

Ihr Ansprechpartner



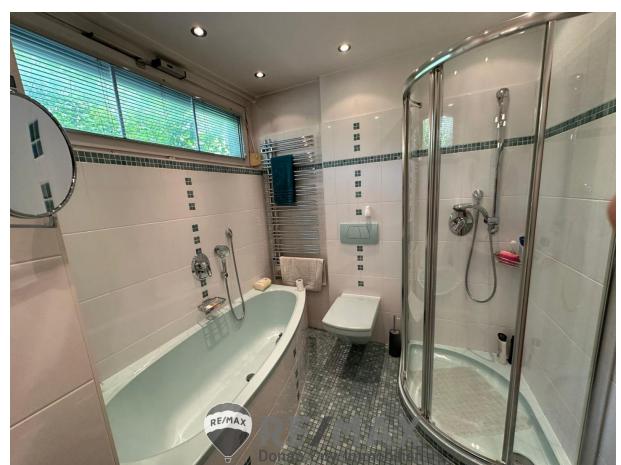
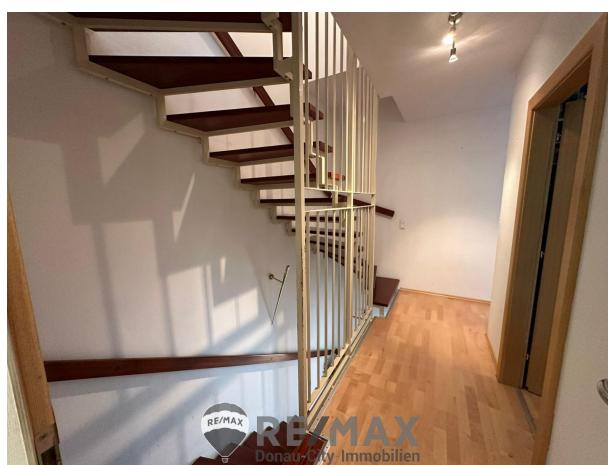
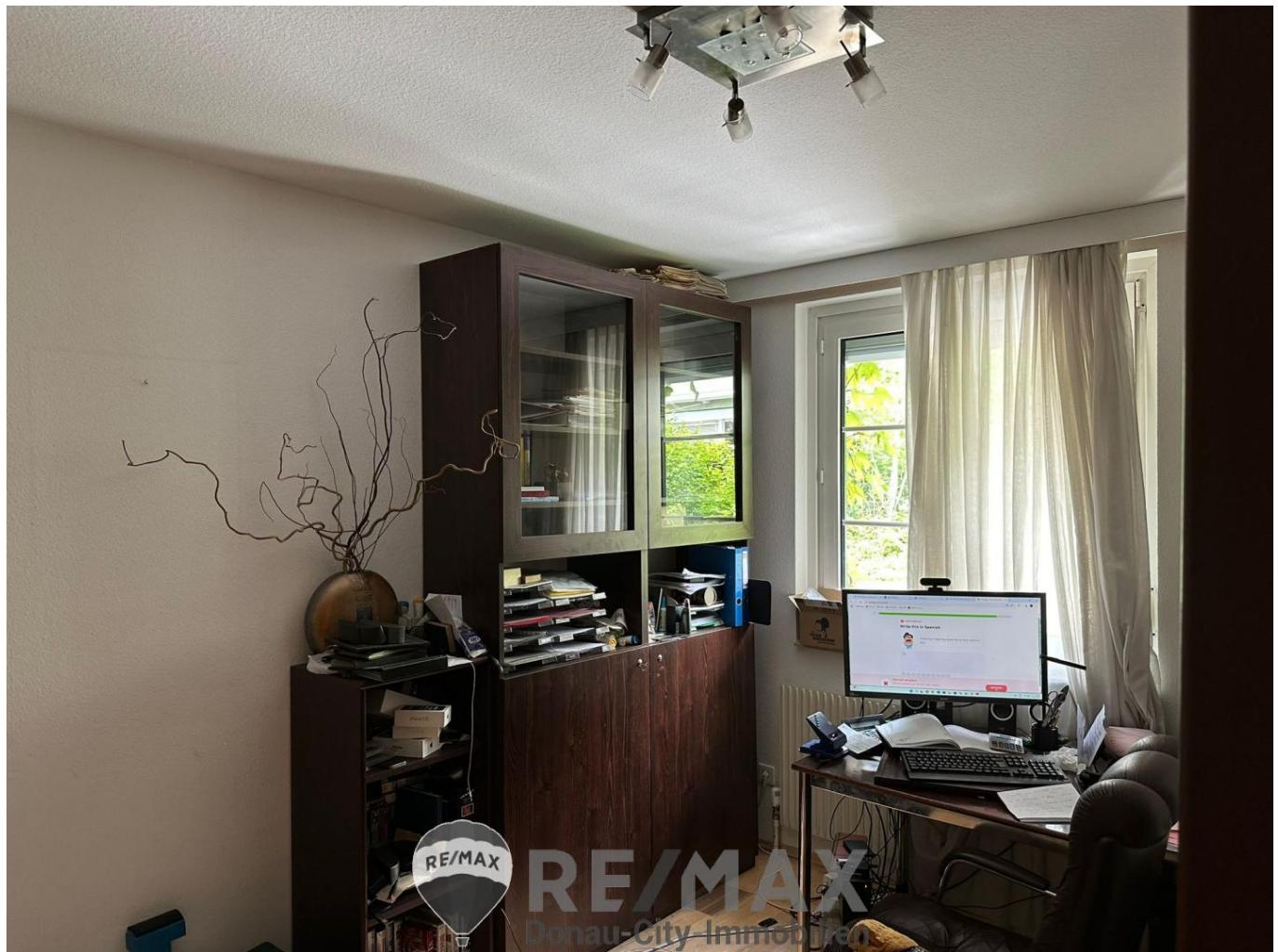
Mag. Christian Hodous

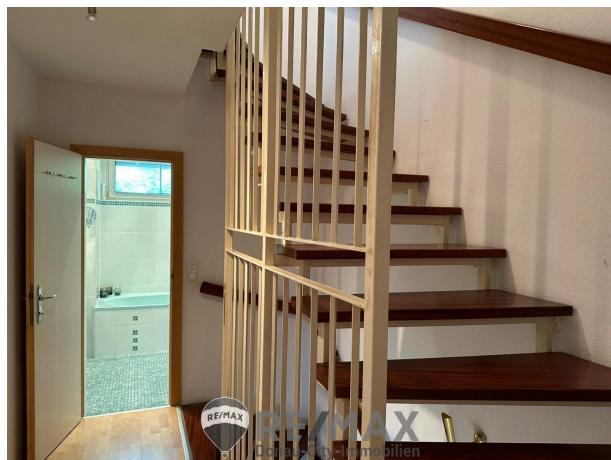
RE/MAX Mödling
Triesterstraße 32
2334 Vösendorf

















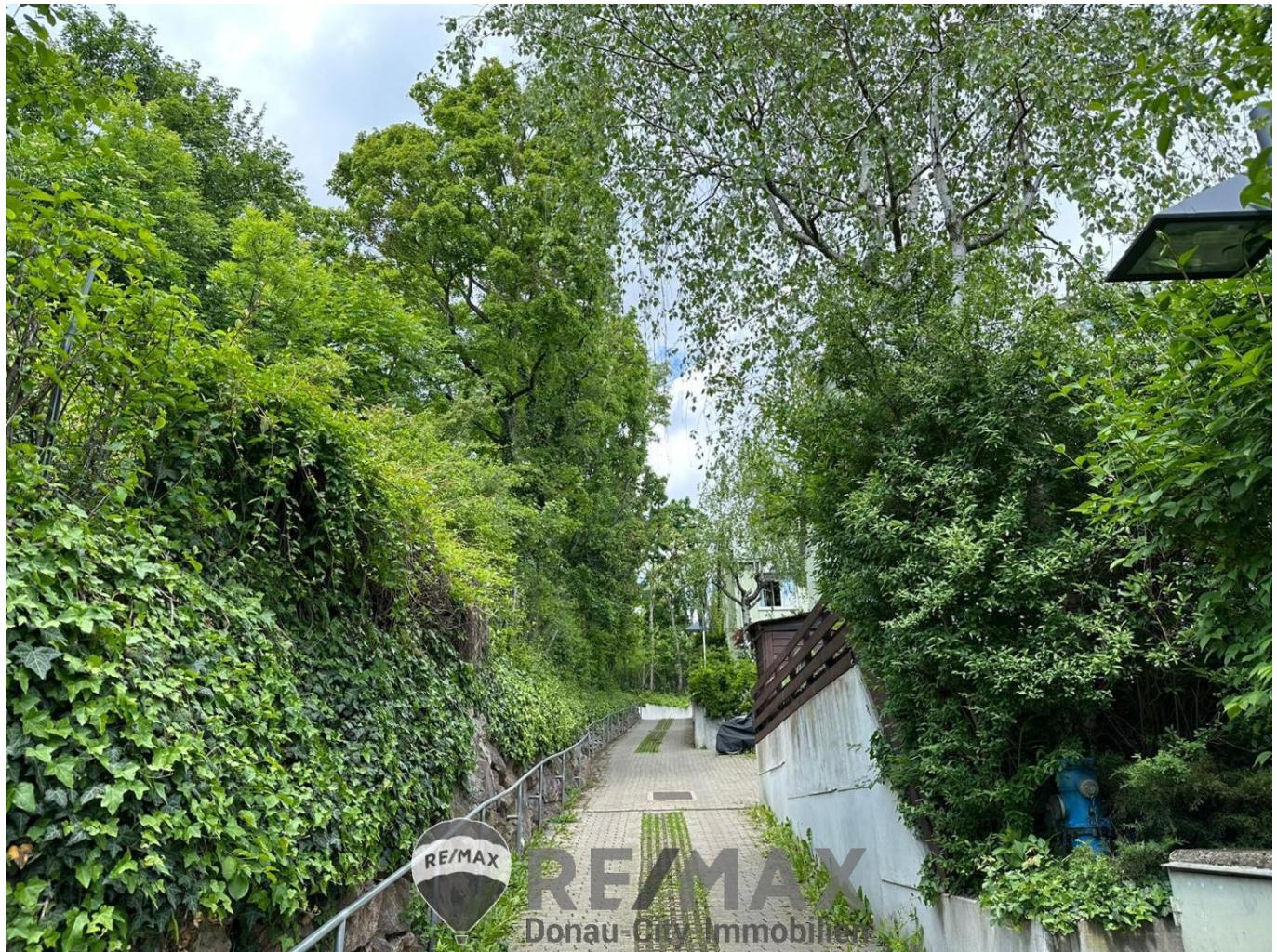
RE/MAX
Donau-City-Immobilien



RE/MAX
Donau-City-Immobilien



RE/MAX
Donau-City-Immobilien





 **RE/MAX**
Donau-City-Immobilien



RE/MAX Gebrauchtimmobilien
3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs- und Klimaanlagen
 RE/MAX zu Ihrer Haushaltseigentumversicherung
RE/MAX Donau-City-Immobilien **GENERALI**

Objektbeschreibung

„Wohnen, wo Familien sich wohlfühlen – Reihenhaus in ruhiger Umgebung!“

Zum Verkauf steht ein wunderschönes Reihenhaus im Grünen, in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend im 23. Wiener Bezirk. 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.

Das gemütliche Eckhaus bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 144 m², verteilt auf drei durchdacht angelegte Ebenen.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein einladender Vorräum mit ca. 3m², von dem aus Sie das Gäste-WC sowie die moderne, offene Küche mit ca. 20m² erreichen. Der helle und gemütliche Wohnbereich ca. 23m² mit direktem Zugang zur Terrasse und dem Garten schafft eine ideale Atmosphäre für entspannte Stunden mit Familie oder Freunden.

Im Obergeschoss befinden sich drei großzügige Schlafzimmer (11 m², 13 m² und 15 m²) sowie ein stilvolles, natürlich belichtetes Badezimmer mit elektrischem Fenster, Badewanne, Dusche, WC und Fußbodenheizung.

Das Dachgeschoss beherbergt ein großes, offen gestaltetes Atelier ca. 23m², das vielseitig nutzbar ist – ob als Kinderzimmer, Hobbyraum oder zusätzlicher Wohnbereich. Eine Teilung in zwei separate Räume ist optional möglich. Ergänzt wird diese Ebene durch ein weiteres Badezimmer mit Dusche und Waschbecken.

Abgerundet wird das Raumangebot durch einen Keller mit ca. 44 m² Nutzfläche, der viel Stauraum bietet und sich ideal als Lager-, Technik- oder Hobbybereich eignet. Des Weiteren kann man sich eine Garage anmieten die monatlich abgerechnet wird.

Die lichtdurchfluteten Räume erzeugen ein modernes und dennoch gemütliches Ambiente. Die Wohnung wird teilmöbliert inklusive einer edlen Einbauküche in Mahagoniholz übergeben.

Infrastruktur

Die Nachbarschaft ist familienfreundlich und bietet zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Dank der in nur wenig Gehminuten gelegenen Straßenbahn- und Bushaltestellen, sind sowohl das Stadtzentrum als auch umliegende Naherholungsgebiete schnell erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind in unmittelbarer Nähe.

Straßenbahn - 150 m | Bus - 160 m | Kindergarten, Schulen - 160 m – 590 m | Ärzte - 160 m – 810 m | Erholungsraum - 310 m | Restaurant - 370 m | Bibliothek - 410 m | Kirche, Kulturgut - 420m | Sportanlage - 470 m | Supermarkt - 640 m | Drogerie - 690 m | Café, Eis - 700 m | Weinstube - 780 m | Bank - 810 m | Apotheke - 820 m | Fitnessstudio - 830 m | Trafik - 830 m | Post - 850 m | Bar - 860 m | Tankstelle - 900 m | Pizzeria - 920 m |

Bäckerei - 920 m | Krankenhaus - 1 km | Metzgerei - 1.14 km | Schwimmbad, Therme - 1.17 km |
Freizeitanlage - 1.2 km | Lokalbahnhof - 1.21 km | Museum - 1.83 km|

In der unmittelbaren Umgebung erwarten Sie zahlreiche beliebte Ausflugsziele, Restaurants, Heurige sowie das Shoppingcenter SCS, nur ca. 7 km entfernt. Ein echtes Highlight in der Nähe ist der Lainzer Tiergarten, nur ca. 4 km, ein wunderschöner Naturpark, der sich ideal für Spaziergänge, Joggen oder ein entspanntes Picknick eignet. Der Lainzer Tiergarten begeistert nicht nur mit seiner beeindruckenden Flora und Fauna, sondern auch mit dem historischen Hofjägerhaus. Weitere sehenswerte Ziele in der Umgebung sind das malerische Schloss Hetzendorf, das erfrischende Felsenbad, ein beliebtes Freizeitparadies mit atemberaubender Aussicht, sowie das idyllische Kaiserbründl, das ebenfalls zu entspannten Momenten in der Natur einlädt.

Monatliche Gesamtbelastung:

Betriebskosten:

€ 191,62

Rücklage:

€ 151,01

Verwaltung:

€ 27,98

Garage:

€ 33,02

Umsatzsteuer:

€ 28,56

Monatliche Gesamtbelastung:

€ 432,19

Kaufpreis: € 725.000

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!

Um Voranmeldung wird gebeten. Nützen Sie die Möglichkeit Ihren Wunschtermin online zu buchen! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 105.0 kWh/(m²a)

Klasse D

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergi 1.72

effizienz:

Klasse Faktor GesamC

tenergieeffizienz: