

## **Modernes Reihenhaus mit hochwertiger Ausstattung in ruhiger Siedlung**



Visualisierung Reihenhaus Außenansicht

**Objektnummer: 3801\_1057**

**Eine Immobilie von RE/MAX Together**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Vösendorfer Straße 30
Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	ca. 2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	101,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	101,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	37,30 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	642.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Gudrun Pehn-Mungenast**

RE/MAX Together



RE/MAX

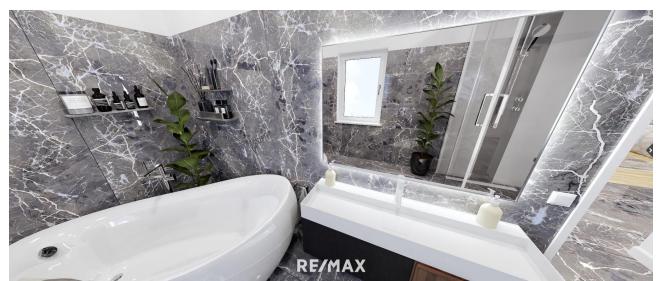
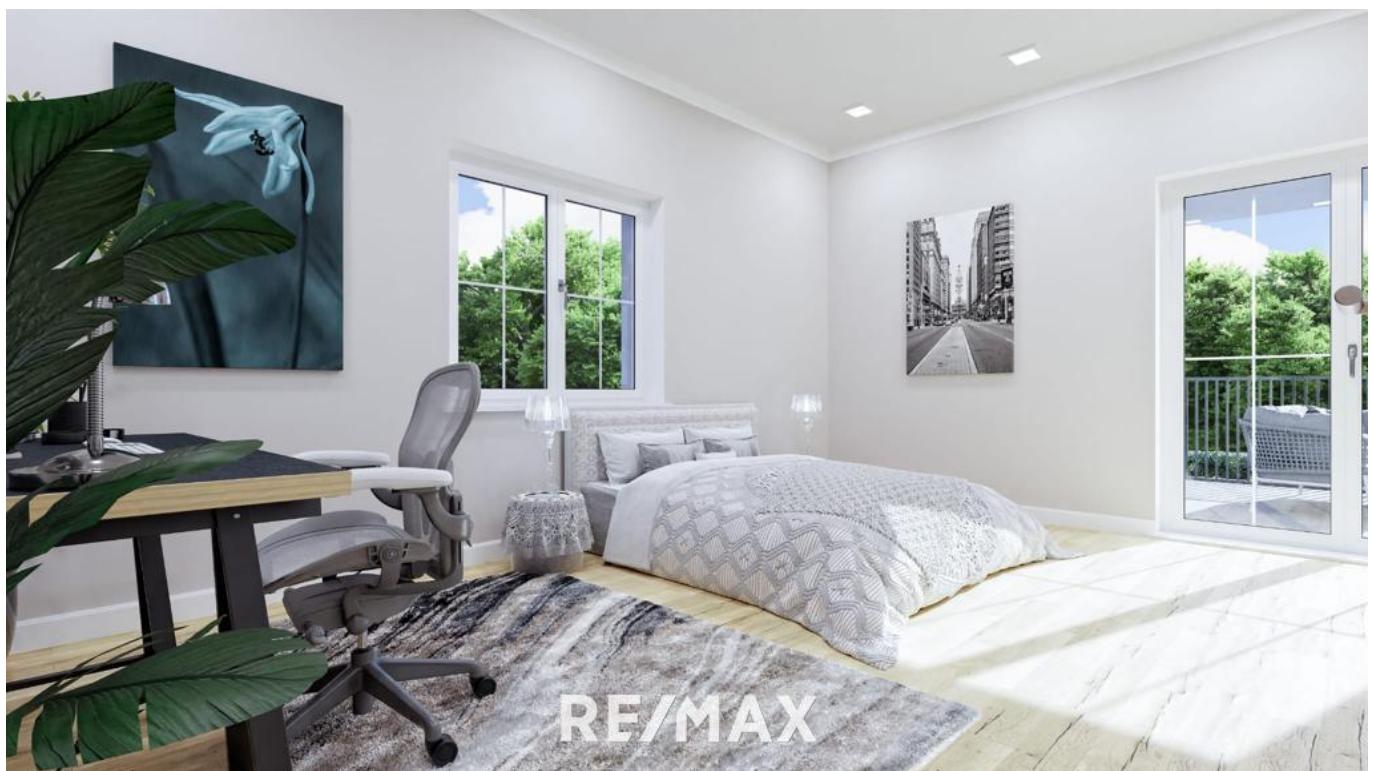


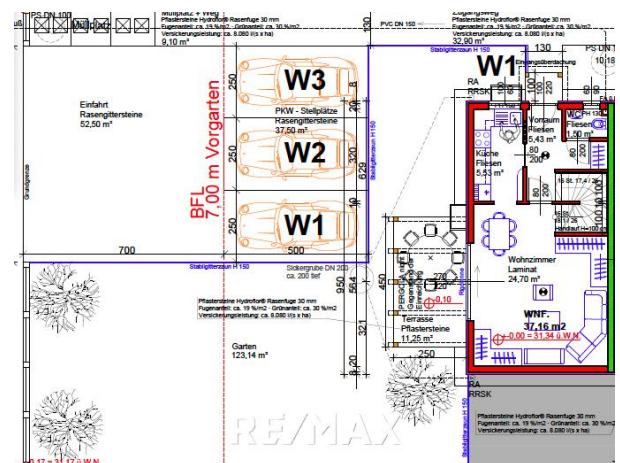
RE/MAX

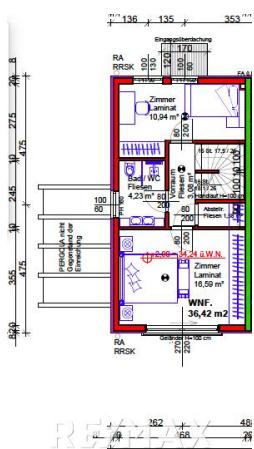
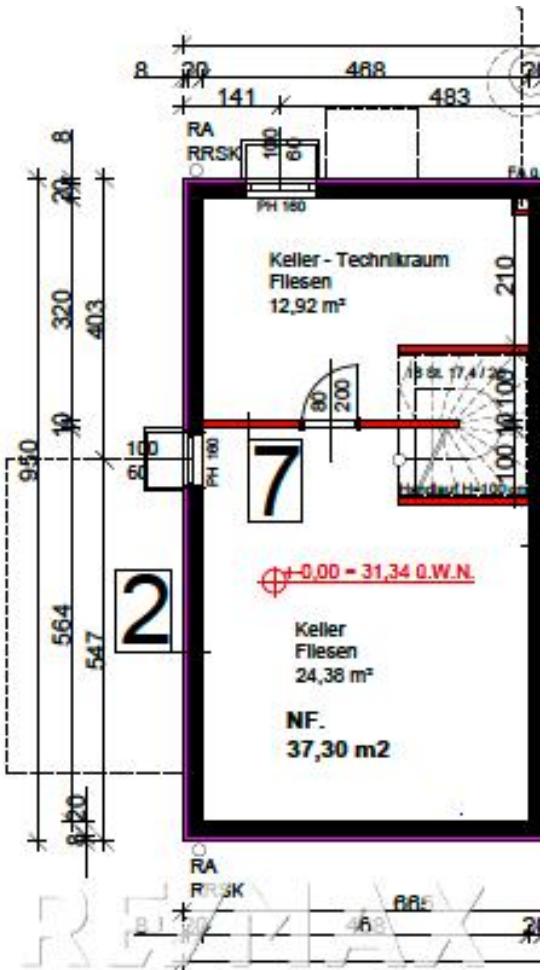


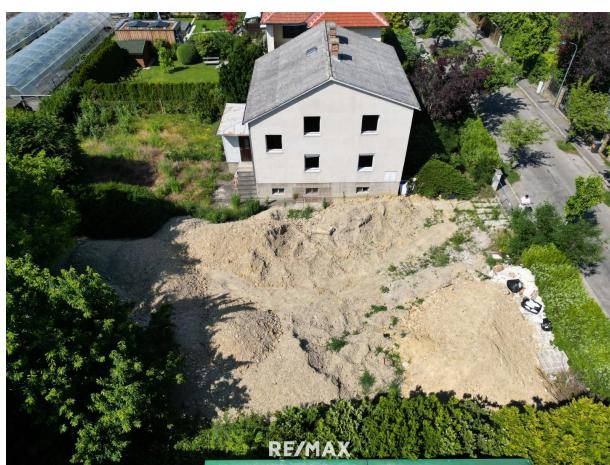
RE/MAX











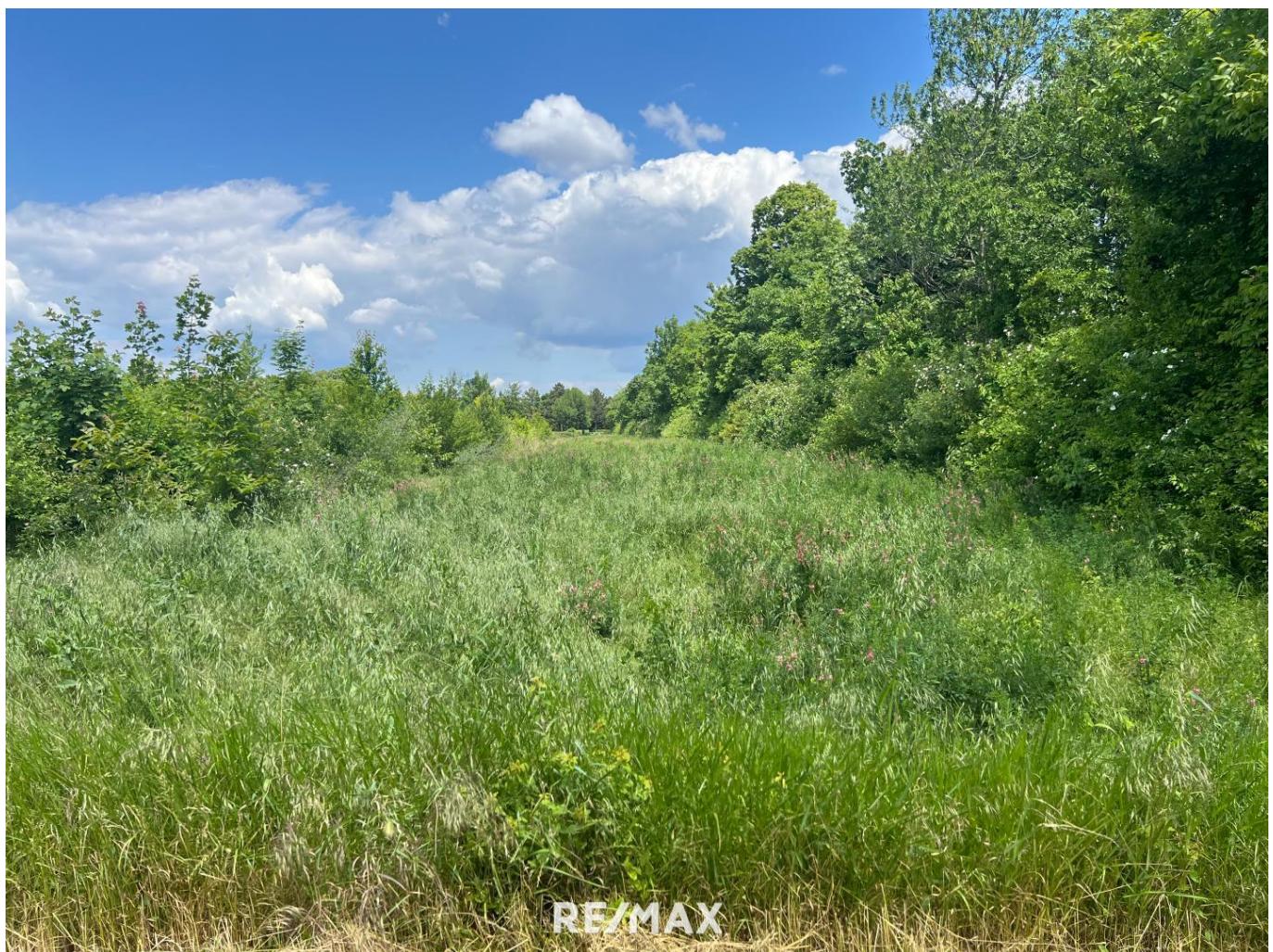


RE/MAX



RE/MAX







# Objektbeschreibung

## Modernes Reihenhaus mit hochwertiger Ausstattung in ruhiger Siedlung

Zum Verkauf gelangt ein 4-Zimmer Reihenhaus mit Terrasse und Eigengarten

### Haus 1

Dieses moderne, dreigeschossige Reihenhaus überzeugt durch seine durchdachte Raumauflistung, hochwertige Ausstattung und energieeffiziente Bauweise. Es bietet insgesamt vier großzügige Zimmer, zwei voll ausgestattete Badezimmer sowie 3 WCs – ideal für Familien mit Kindern. Der lichtdurchflutete Wohnbereich im Erdgeschoss öffnet sich direkt zur Terrasse und dem eigenen Garten (123 m<sup>2</sup>) der ausreichend Platz für Erholung, Spielen oder Gartenarbeit bietet.

Das Haus ist in Ziegelmassivbauweise errichtet und vollständig unterkellert, was zusätzlichen Stauraum oder Platz für Hobbys und Fitnessmöglichkeiten schafft. Eine moderne Luftwärmepumpe sorgt für effiziente und nachhaltige Heizwärme. Ergänzt wird der Wohnkomfort durch elektrische Rollos, die nicht nur bequem, sondern auch energieeffizient sind. Die Ausstattung ist hochwertig und zeitgemäß – ein Zuhause, in das man sofort einziehen und sich wohlfühlen kann.

Ein Autoabstellplatz direkt beim Haus rundet das Angebot ab.

Dieses Reihenhaus eignet sich ideal für Familien mit Kindern, die in einem modernen, komfortablen und nachhaltigen zu Hause leben möchten – in einer Umgebung, die urbanen Komfort mit naturnaher Lebensqualität verbindet.

Auf dem Grundstück wird es ein Reihenhaus mit insgesamt 3 Wohneinheiten mit Wohnungseigentum geben.

Baubeginn wird nach Unterzeichnung des Kaufvertrags sein. Die geschätzte Baudauer beträgt ca. 1 Jahr.

Die Vertragserrichtung wird von Mag. Christian Grasl vorgenommen.

### Lage:

Die Lage zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung aus. In unmittelbarer Nähe befinden sich die Brunner Straße und die Liesinger Flurgasse. Der Standort ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Die U6-Station Siebenhirten liegt etwa 600 Meter entfernt, und direkt vor der Einfahrt halten die Buslinien 64A und 260.

Die Adresse zeichnet sich durch ihre hervorragende Lage mit umfassender Infrastruktur aus. Ob Bildung, Gesundheit, Einkauf oder Freizeit – alles ist in kurzer Zeit erreichbar. Die Vielzahl an Parks und Freizeitangeboten macht die Gegend besonders attraktiv für Familien und aktive Menschen.

Bildung: Kindergarten der Stadt Wien, Gymnasium Draschestraße, FH Campus Wien.

Einkaufsmöglichkeiten: Felber, Radatz, Supermärkte.

Gesundheitsversorgung: St. Nikolaus Apotheke, einige Allgemeinmediziner, AmberMed

Parks: Hans-Dunkl-Park, Draschepark, Schlosspark Vösendorf

Freizeit: Cineplex Wienerberg, SCS-Kinowelt, Monza Kartbahn, Kegelbahn

Der Kaufpreis bezieht sich auf die belagsfertige Variante. Stellplatz und elektrische Rollos sind inkludiert.

Wenn Sie das Haus schlüsselfertig erwerben möchten - siehe Folder "schlüsselfertige Variante".

Wir weisen auf unsere Doppelmaklertätigkeit hin.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung. Sprechen Sie Ihren Makler oder Ihre Maklerin aktiv an, wenn Sie noch keine Finanzierungszusage haben! Angaben gemäß

gesetzlichem Erfordernis:

Heizw 38.0 k

ärmebWh/(

edarf: m<sup>2</sup>a)

Klass B

e Heiz

wärm

ebeda

rf:

Faktor 0.75

Gesa

mtene

rgieeff

izienz:

Klass A

e

Faktor

Gesa

mtene

rgieeff

izienz: