

**++ !! AKTION !! ++ LETZTES HAUS ++ 5 ZIMMER / KELLER
/ GARTEN / 3 TERRASEN / 1 PKW-STELLPLATZ ++
EIGENTUM ++ 1220 WIEN ++**



Objektnummer: 28121

Eine Immobilie von TRISTAR Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	152,50 m²
Gesamtfläche:	152,50 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	3
Stellplätze:	1
Garten:	12,89 m²
Keller:	46,05 m²
Heizwärmebedarf:	B 35,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	599.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



TRISTAR Immobilien

TRISTAR Immobilien



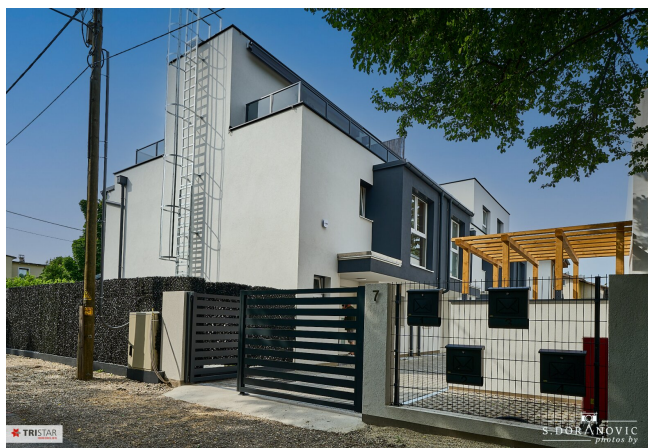






















TOP 2	
Typ	Reihenhaus
Raumwidmung	Lage

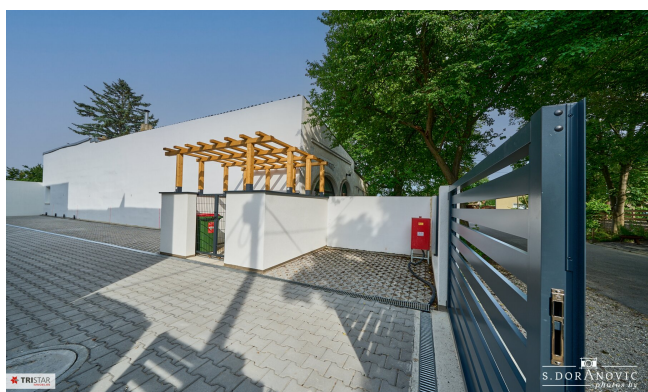
Räume	Keller	KG	36,76	m²	KELLER
	Technikraum	KG	4,61	m²	
	Revisionsraum	KG	4,68	m²	
	Windfang	EG	1,12	m²	EG
	Wohnküche	EG	30,64	m²	
	WC	EG	1,88	m²	
	Vorraum	EG	7,02	m²	1. OG
	Zimmer	1. St.	11,64	m²	
	Zimmer	1. St.	11,83	m²	
	Zimmer	1. St.	10,94	m²	
	Bad/WC	1. St.	6,78	m²	2. OG
	Vorraum	1. St.	5,25	m²	
	Zimmer	2. St.	16,79	m²	
	Podest	2. St.	2,53	m²	

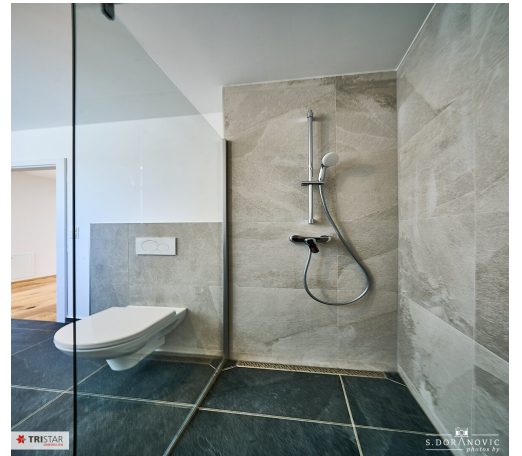
Nutzfläche	152,47	m²	GESAMT
------------	--------	----	--------

Terrasse4	13,90	m²	GARTEN TERRASSEN
Garten2	12,89	m²	
Terrasse5	5,60	m²	
Terrasse6	12,86	m²	







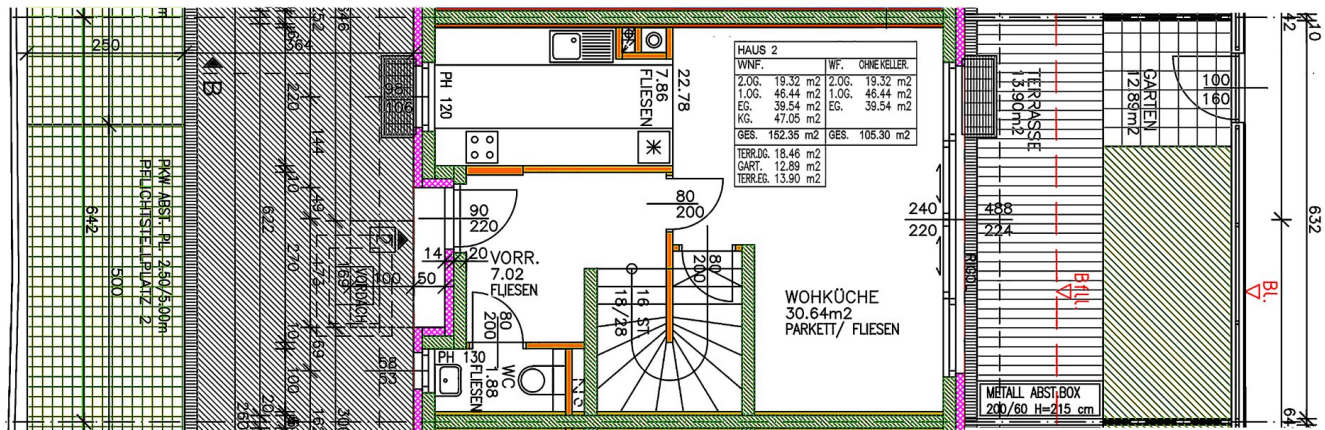
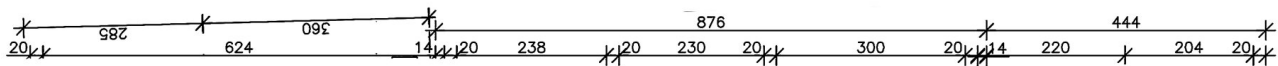


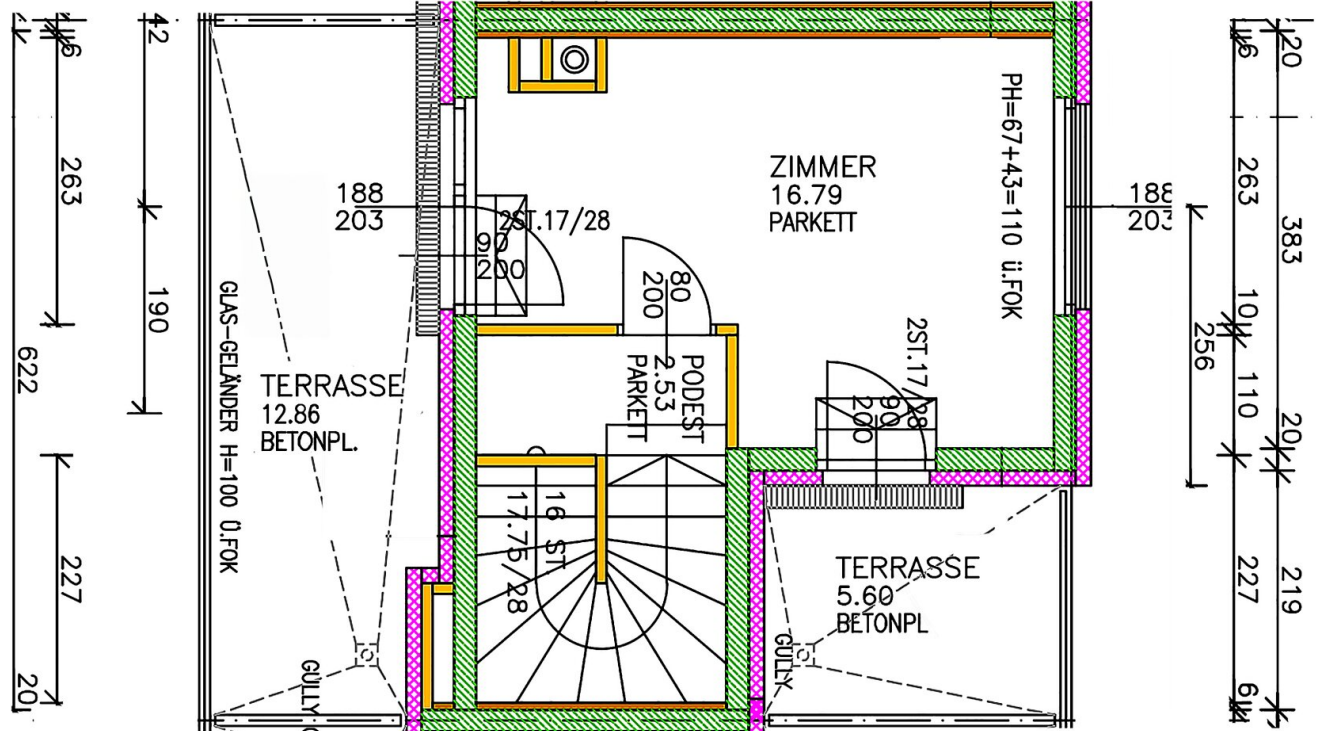




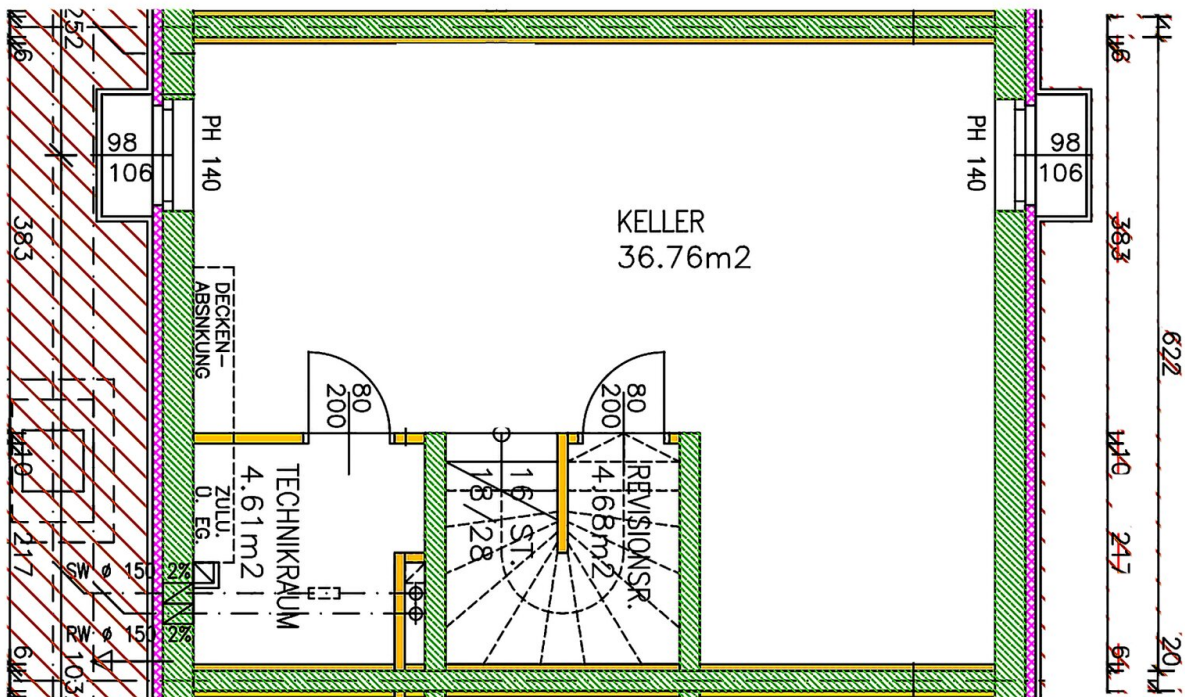
TRISTAR

S. DORANOVIC
photos by





DACHGESCHOSS



KELLER

TOP 2

Typ	Reihenhaus
-----	------------

Raumwidmung	Lage
-------------	------

Räume

Keller	KG	36,76	m ²
Technikraum	KG	4,61	m ²
Revisionsraum	KG	4,68	m ²
Windfang	EG	1,12	m ²
Wohnküche	EG	30,64	m ²
WC	EG	1,88	m ²
Vorraum	EG	7,02	m ²
Zimmer	1. St.	11,64	m ²
Zimmer	1. St.	11,83	m ²
Zimmer	1. St.	10,94	m ²
Bad/WC	1. St.	6,78	m ²
Vorraum	1. St.	5,25	m ²
Zimmer	2. St.	16,79	m ²
Podest	2. St.	2,53	m ²

KELLER

EG

1. OG

2. OG

Nutzfläche	152,47	m ²
------------	--------	----------------

GESAMT

Terrasse4	13,90	m ²
Garten2	12,89	m ²
Terrasse5	5,60	m ²
Terrasse6	12,86	m ²

**GARTEN
TERRASSEN**

Objektbeschreibung

- ??AKTION??

Nachdem bereits **drei Häuser verkauft** sind, gewährt der Verkäufer hiermit für das **letzte Haus** einen **Sonderpreis von EUR 599.000 (statt EUR 660.000)**, um das Projekt rasch abzuschließen.

Das Haus ist bereits bezugsfertig, und dieses Weihnachten können Sie in Ihrem neuen Zuhause den mystischen Klang des knisternden Feuers aus Ihrem eigenen Kamin genießen.

- ??TOPMODERN??

Zum Verkauf stehen **4 topmoderne Reihenhäuser** mit Keller und PKW-Stellplätzen, die eine ideale Kombination aus urbanem Wohnen in der lebenswertesten Stadt der Welt und Naturnähe bieten – perfekt für Erholungsmöglichkeiten für die ganze Familie.

Die Häuser haben jeweils über einen **Keller**, **drei Terrassen**, einen **Garten** und einen **PKW-Stellplatz**.

- ??VOLLWERTIGEN KELLER??

Es wurden hier keine üblichen Abstriche gemacht oder an falschen Stellen gespart.

So gibt es einen **vollwertigen Keller**, nicht nur für den **Technikraum** mit Warmwasserspeicher (+ Platz für Wechselrichter und Batterie für die Photovoltaikanlage), sondern auch für einen **Hobbyraum** (Fitness, Werkstatt, Atelier...), der angenehm **mit Fußbodenheizung beheizt** wird.

- ??4 EBENEN??

Keller, Geräumig, mit Fußbodenheizung sowie zwei Kellerfenstern ausgestattet

Erdgeschoss mit Garten und Terrasse sowie 1 PKW-Stellplatz,

Obergeschoss mit 3 Schlafzimmern und einem Badezimmer mit Wanne

Dachgeschossebene mit einem weiteren Zimmer (Schlafen/Arbeiten) und 2 sonnigen Terrassen mit atemberaubendem, idyllischem Blick.

-
- ??ÜBERBLICK??

-
- HAUS 1: VERKAUFT!

- -----

- HAUS 2: Gesamtfläche ca. 211,95 m²

- WNFL.: ca. 152,50 m² (inkludiert KELLER ca. 46,05 m²) + Terrassen und Garten: ca. 45,25 m² + PKW Stellplatz ca.14,20 m² = KAUFPREIS EUR 599.000, Schlüsselfertig!

- -----

- HAUS 3: VERKAUFT!

- HAUS 4: VERKAUFT!

-
- ??KEIN GAS - KEIN PROBLEM??

Als Heizungsart dient eine energieeffiziente **Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung**, was in Kombination mit **3-fach verglasten Fenstern und Türen** sowie einer **Wärmedämmung mit 'EPS F PLUS'** deutliche Ersparnisse bei den zukünftigen **Energiekosten** verspricht.

- ??MYSTISCHE KNISTERN DES FEUERS??

Bei einem solchen Projekt darf auch ein **Kamin** für das **mystische Knistern des Feuers an romantischen Abenden** nicht fehlen, und eine **Vorbereitung dafür ist bereits im Kaufpreis inkludiert!**

- ??VON DER DECKE BIS ZUM BODEN??

Die Häuser vermitteln einen **topmodernen und zeitgemäßen Eindruck**, unterstrichen durch **wunderschöne Fensterflächen**, die sich von der **Decke bis zum Boden** (siehe Fotos) erstrecken und **sehr viel Licht** in die Wohnräume bringen.

Für zu sonnige und heiße (aber auch kalte) Tage sind alle Fensterflächen mit entsprechenden **Außenrollos** ausgestattet, die elektrisch bedienbar sind.

**!! AKTION !! ++ LETZTES HAUS ++ 5 ZIMMER / KELLER / GARTEN / 3 TERRASEN / 1
PKW-STELLPLATZ ++ EIGENTUM ++ 1220 WIEN ++**

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.