

Eck-Reihen-Haus im Groß-Garten-Format!



RE/MAX

Hausansicht mit Garten

Objektnummer: 3100_1137

Eine Immobilie von Doris Deutsch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reiheneckhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	ca. 1982
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	131,00 m ²
Nutzfläche:	197,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	65,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 69,80 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	795.000,00 €
Infos zu Preis:	
Fixpreis	

Provisionsangabe:

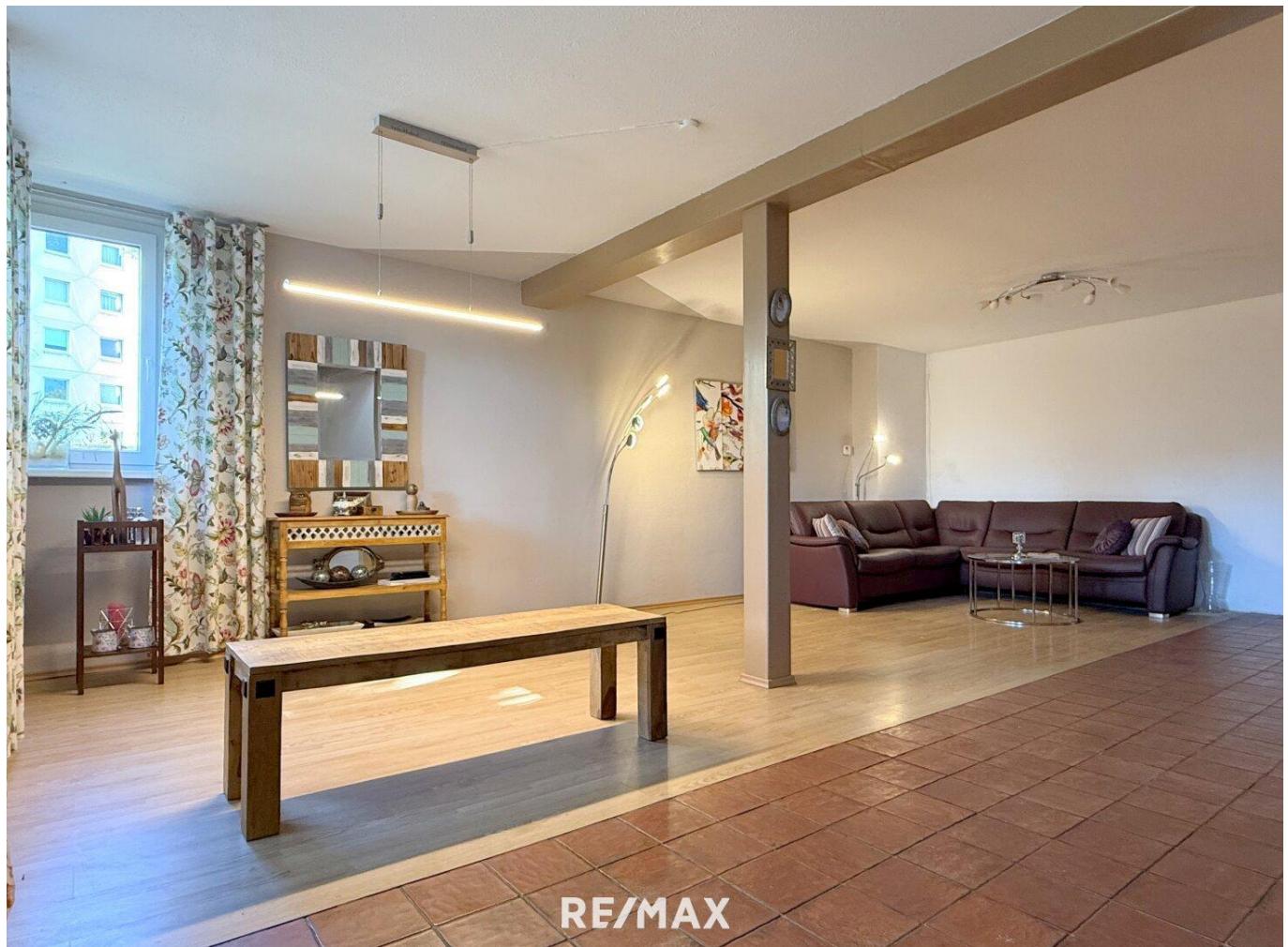
3.00 %

Ihr Ansprechpartner







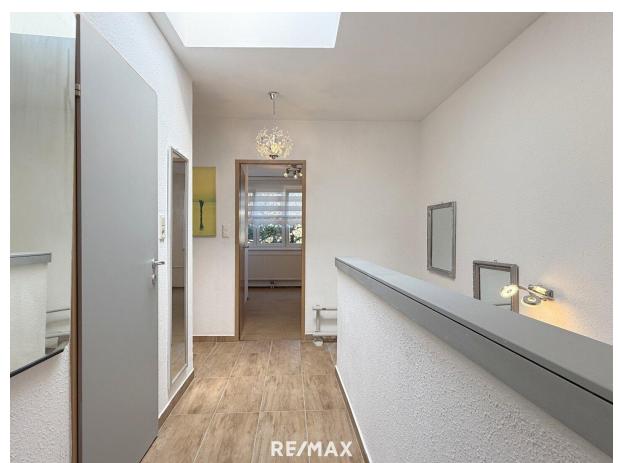




RE/MAX



RE/MAX



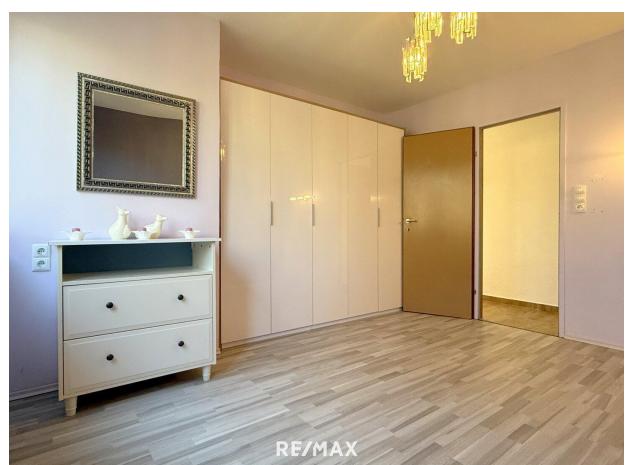
RE/MAX



RE/MAX



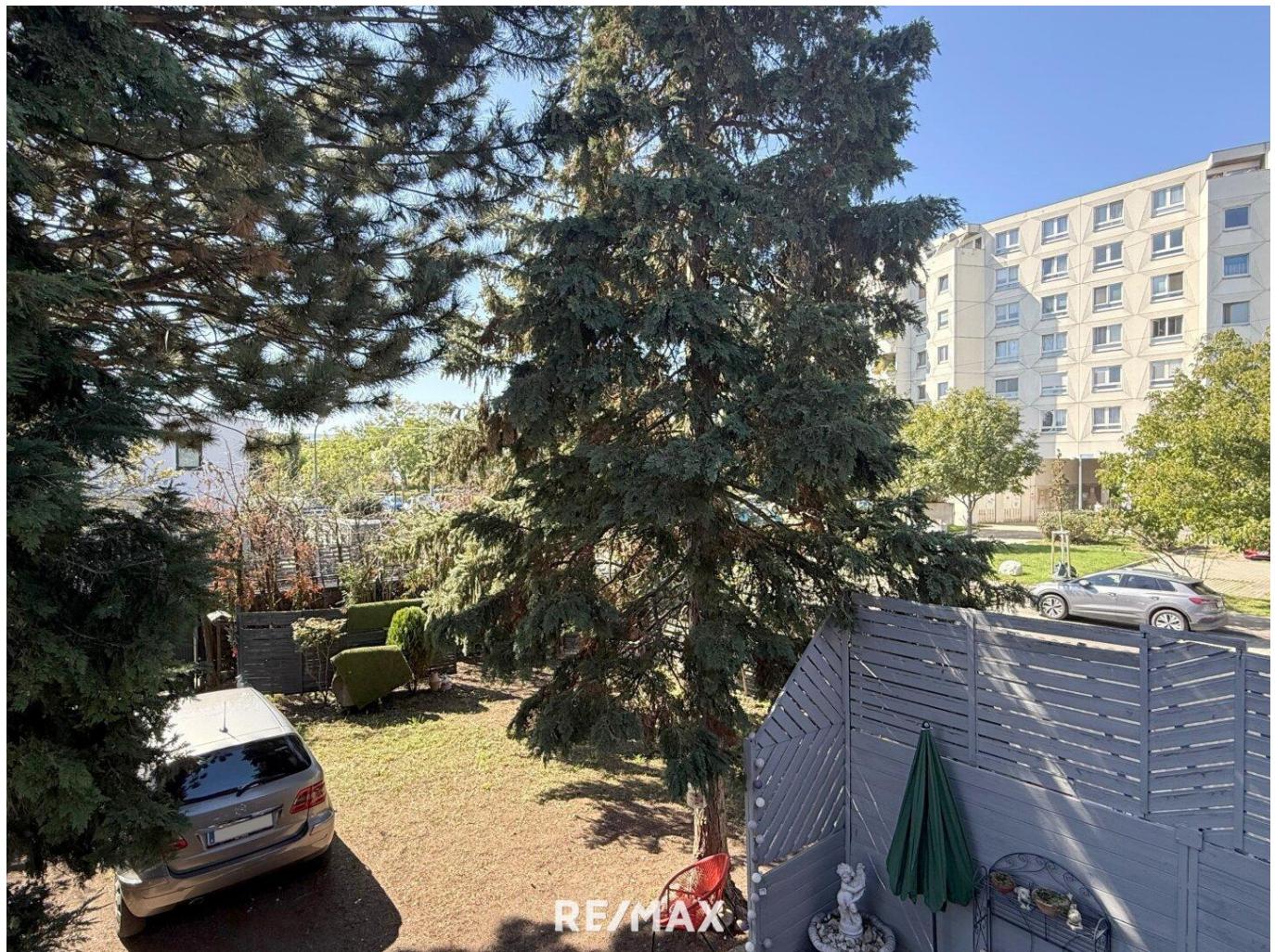
RE/MAX

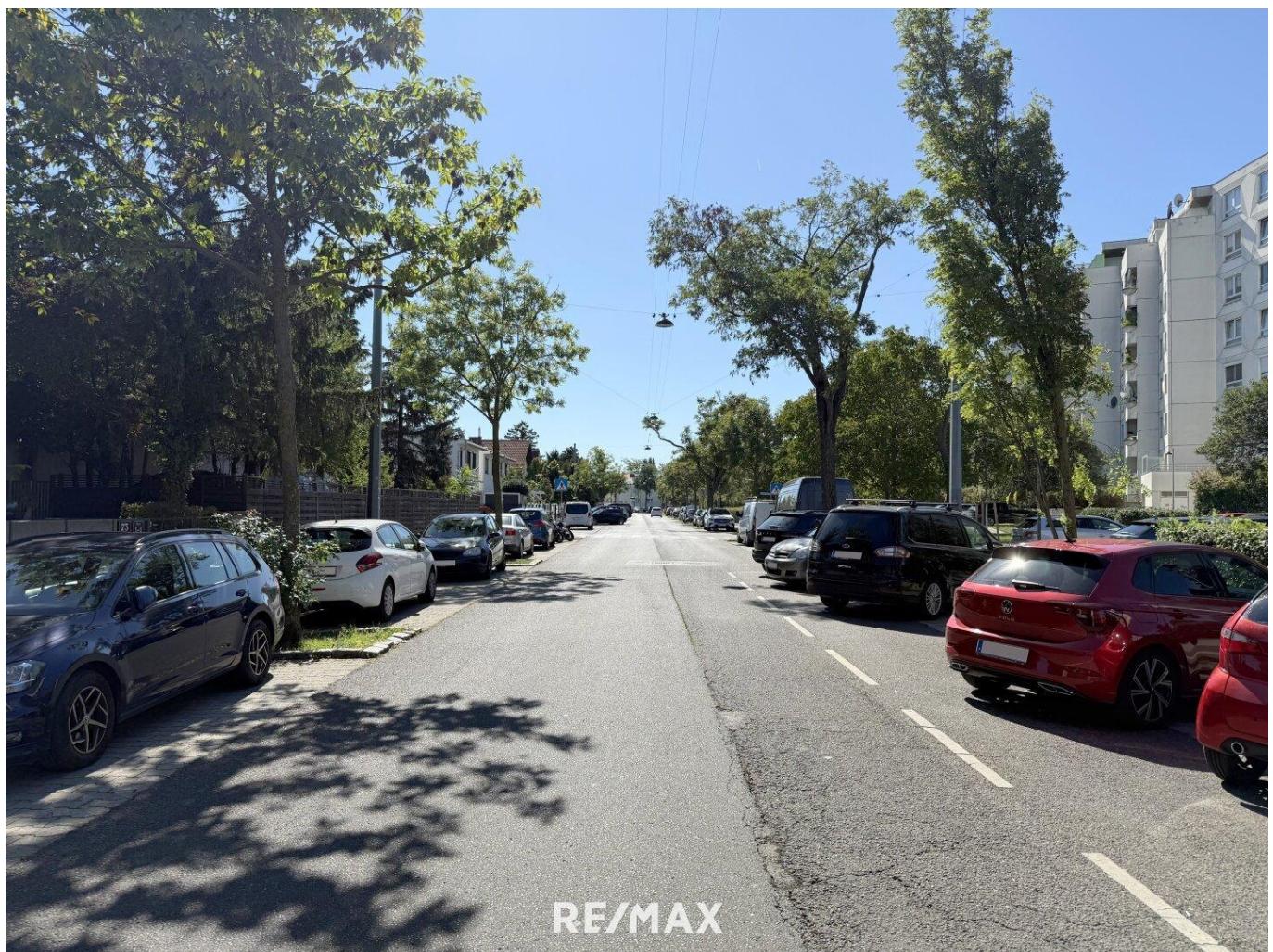


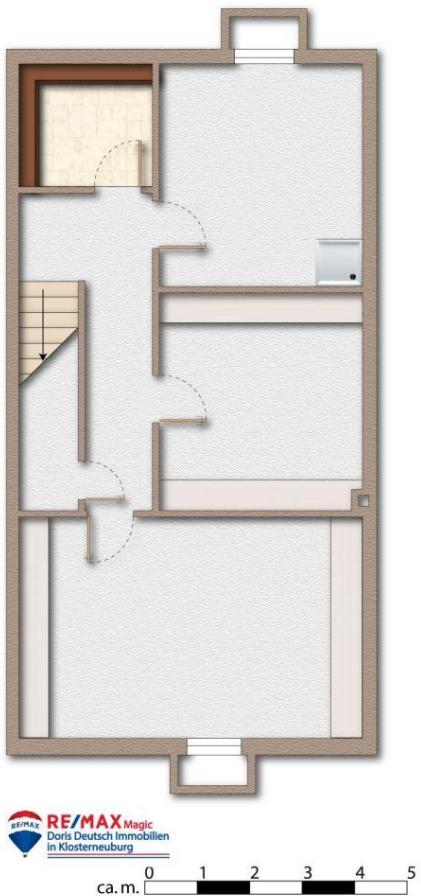
RE/MAX











 **RE/MAX** Magic
Doris Deutsch Immobilien
in Klosterneuburg

ca. m. 0 1 2 3 4 5

RE/MAX

Objektbeschreibung

Die Lage: Siebenhirten, im 23. Bezirk, zeigt Wiens ruhige Seite mit leichtem Vorstadtflair. Ein Ort, in dem Einfamilienhäuser und kleine Reihenhäuser mit Gärten Platz zum Aufatmen bieten, Straßen ruhig und grün sind – und doch ist die Stadt nie weit.

Die Infrastruktur stimmt: Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten und Ärzte sind gut erreichbar, ebenso die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Ideal für Familien, die Ruhe, Grün und praktische Nähe zur Stadt schätzen.

In einer kleinen, charmanten Reihenhausanlage biegt man von der Straße in einen kleinen Weg ein, der zu den Häusern führt. Und schon steht man davor: Ein gepflegtes Eckreihenhaus – mit sauberer, ordentlicher Fassade und dem mit Abstand größten Garten der Anlage, der viel Platz, Privatsphäre und Charme bietet.

Willkommen daheim

Kaum eingetreten, führt ein kleiner Windfang nach rechts in die Küche – und plötzlich ist man mitten im Leben.

Zartgraue Fronten, eine schwarze Granitarbeitsplatte, alles noch fast neu, mit einem Hauch von Eleganz. Hier duftet es nach Abendessen und Alltag, nach „Wie war's in der Schule?“ und „Hilfst du mir beim Schneiden?“. Während die Kinder am Tisch ihre Hausaufgaben machen, klappert das Schneidebrett, und irgendwo läuft das Radio.

Es ist eine Küche, in der gekocht, gelacht und gelebt wird – und wenn man möchte, kann man hier wunderbar gemeinsam die wunderbarsten Dinge zaubern.

Geradeaus öffnet sich der Wohn- und Essbereich, großzügig und Blick in den Garten. Hier lässt sich alles gut zonieren: der Esstisch beim Fenster, die Couch weiter hinten, der Fernseher genau richtig platziert. Die Terrassentür führt hinaus auf eine gepflasterte Terrasse von ca. 24 m², ideal für Frühstück in der frischen Luft oder entspannte Grillabende.

Dahinter und seitlich am Haus vorbei erstreckt sich der Garten – mit rund 258 m² Grünfläche, der mit Abstand der größte der Anlage ist, fast wie bei einem kleinen Einfamilienhaus. So zieht sich das Grün charmant ums Eck, bietet viel Platz, Privatsphäre und einen direkten Weg zurück zum Hauseingang. Ein schöner Altbaumbestand, sowie Pflanzen und Sträucher geben dem Garten Charakter und Schutz vor neugierigen Blicken. Ein Gartentor führt direkt auf die Straße – praktisch, denn man kann mit dem Auto gleich alles direkt ins Haus liefern.

Obenauf

Über die Treppe ins Obergeschoss gelangt man in eine helle Etage mit vier individuell geschnittenen Zimmern – jedes mit eigenem Charakter, zwei Richtung Garten, zwei Richtung Straße. Hier lassen sich Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Rückzugsorte nach Belieben gestalten. Große Fenster lassen viel Tageslicht herein und eröffnen von fast allen Räumen den Blick ins Grün, während die Lichtkuppel im Stiegenhaus zusätzlich für ein freundliches, sonnendurchflutetes Ambiente sorgt.

Das Badezimmer ist äußerst großzügig bemessen, mit Badewanne, Dusche und allem, was man braucht; das WC liegt separat. So bleibt morgens genug Raum für alle, ohne Hektik – ein Ort, der Funktionalität und Wohlfühlen vereint.

Raum für alles

Der voll unterkellerte Bereich ist ein wahres Raumwunder, hier wird Ihnen so bald nichts zu eng. Mehrere Abstellräume bieten Platz für Vorräte, Sportgeräte, Hobbys oder alles, was sonst im Alltag keinen festen Platz findet. Der große Kellerraum lässt sich flexibel nutzen – als Heimkino, Fitnessbereich oder Werkstatt. Und für entspannte Momente ist sogar eine Sauna eingebaut: hier kann man den Alltag hinter sich lassen und pure Ruhe genießen. Ein Bereich, der Funktionalität und Erholung gleichermaßen verbindet und das Haus um eine zusätzliche Dimension bereichert.

Ein Platz fürs Auto

Zum Haus gehört ein Garagenplatz im Eigentum, direkt vis-à-vis – sicher, praktisch und inklusive.

Fazit:

Ein Eckreihenhaus mit dem Charme eines Einfamilienhauses – großzügig, hell, mit richtig viel Garten und einer warmen, einladenden Atmosphäre. Hier lässt sich das Leben genießen, mitten in der Stadt, mit Vorstadtflair, Natur vor der Tür und dem größten Garten der Anlage, der Platz für alles bietet, was das Familienleben lebendig macht.

Der Preis: € 795.000,-

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmeb 69.8
edarf: kWh/(m²a)
Klasse HeizwC
ärmebedarf:

Hinweis aufgrund der aktuellen Situation betreffend Coronavirus:

Für die Unternehmen im Bereich des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder (Immobilientreuhänder und Inkassoinstitute) wird dringend angeraten ab 16. März 2020 jeglichen persönlichen Kundenverkehr auch im Außendienst (wie etwa Besichtigungen oder Besuch von Außendienstmitarbeitern - Inkassanten) einzustellen.

Die Regelungen gelten ab 16.3.2020 bis 13.4.2020.

Es geht um unser aller Gesundheit, daher haben wir entschieden, diese Maßnahmen für die kommenden Wochen einzuhalten und bitten um Ihr Verständnis. Selbstverständlich können Sie uns aber weiterhin sehr gerne via Telefon, Mail, Whatsapp oder Videokonferenz erreichen, zum Plaudern haben wir ja jetzt genügend Zeit :-)