

## **Traumhaftes Reihenendhaus in Wien: Erstbezug mit Garten, Terrasse und modernem Komfort!**



**Objektnummer: 28275**

**Eine Immobilie von TRISTAR Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenendhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	113,05 m²
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	54,14 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	30,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,54
<b>Kaufpreis:</b>	749.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	220,36 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

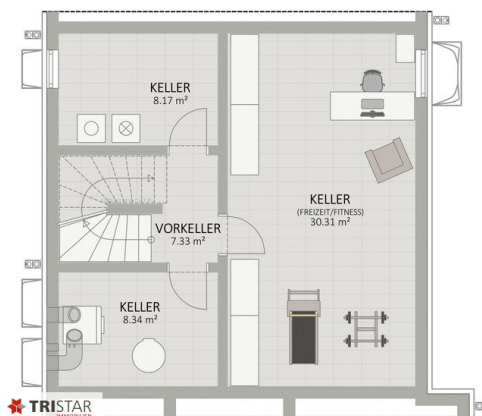
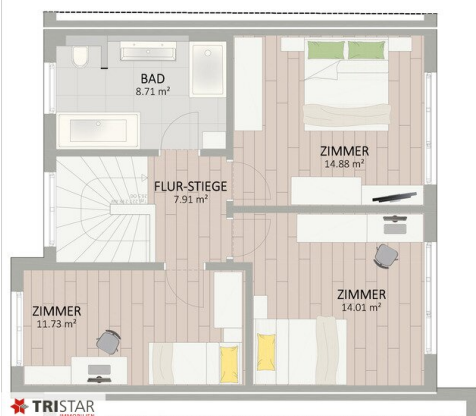
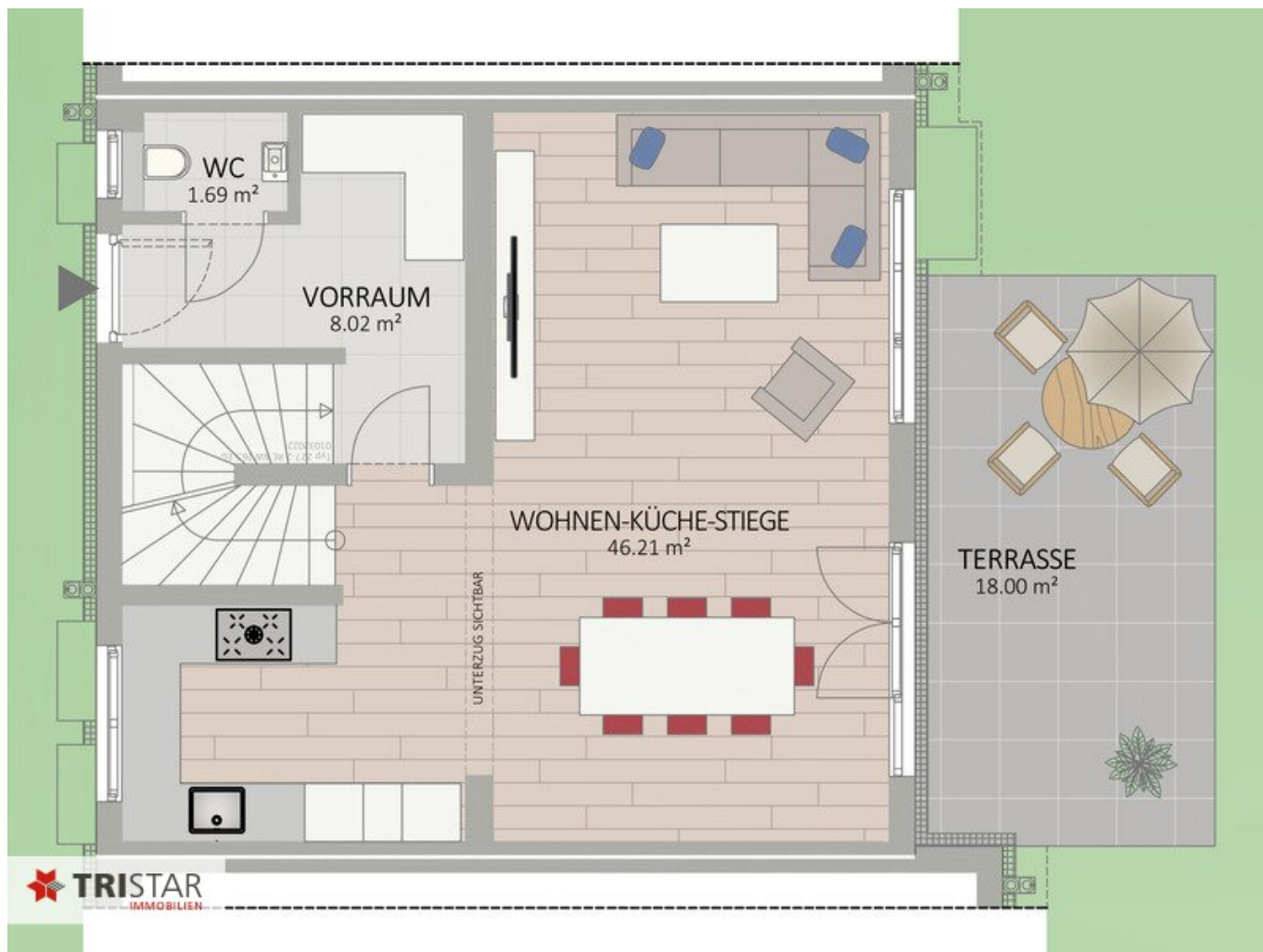
Provision bezahlt der Abgeber.

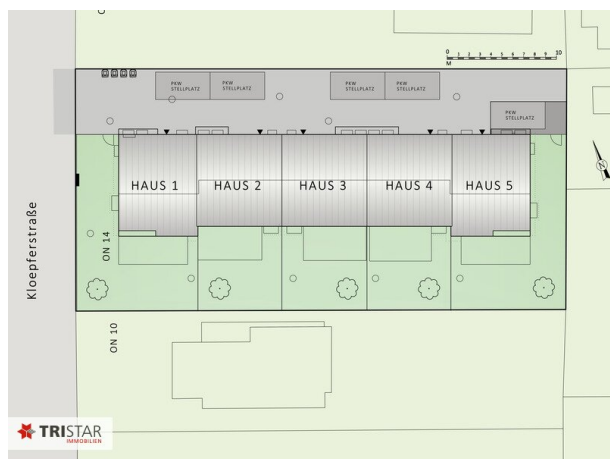
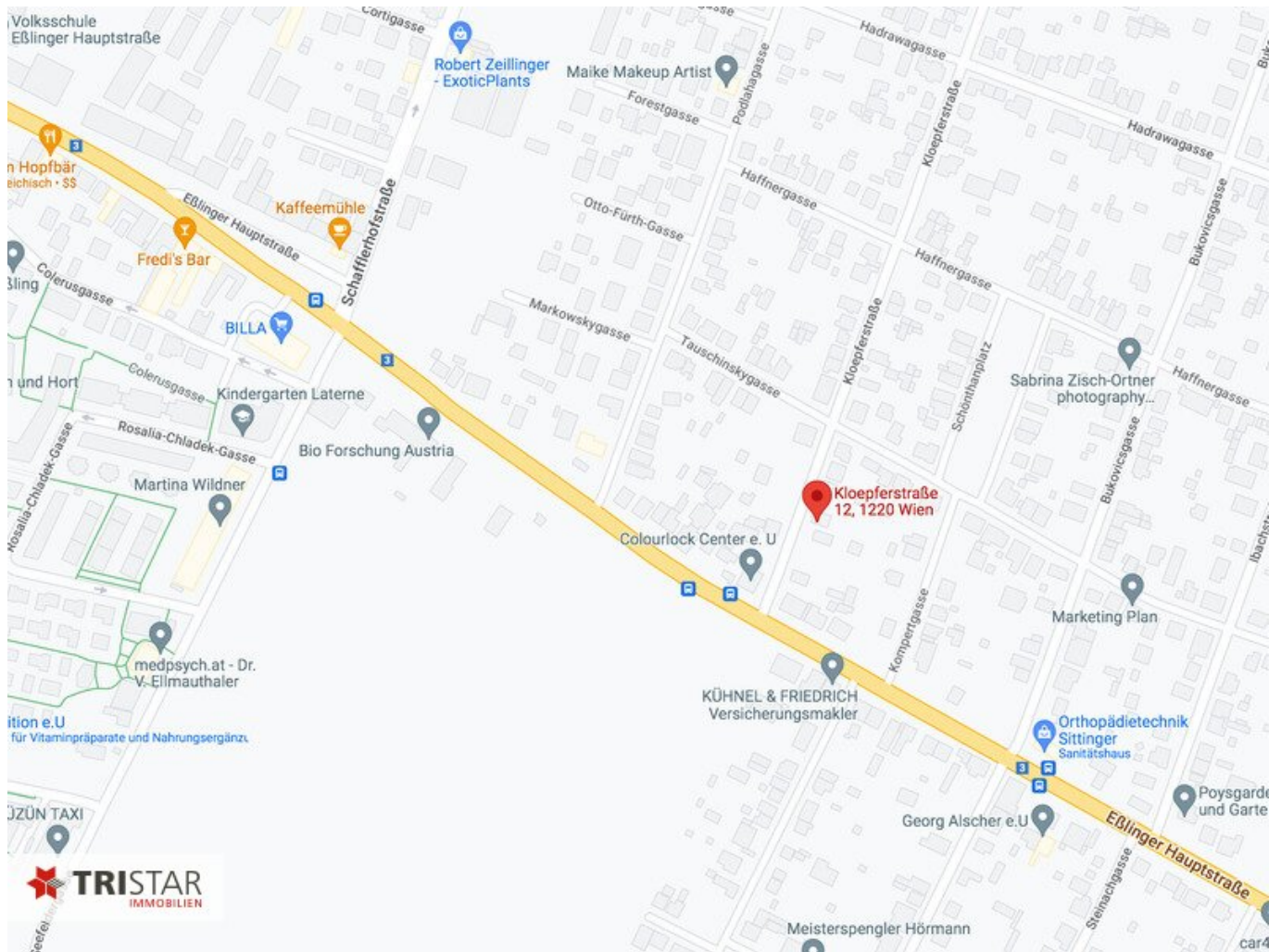
## Ihr Ansprechpartner



**Markus Peter Halbauer**

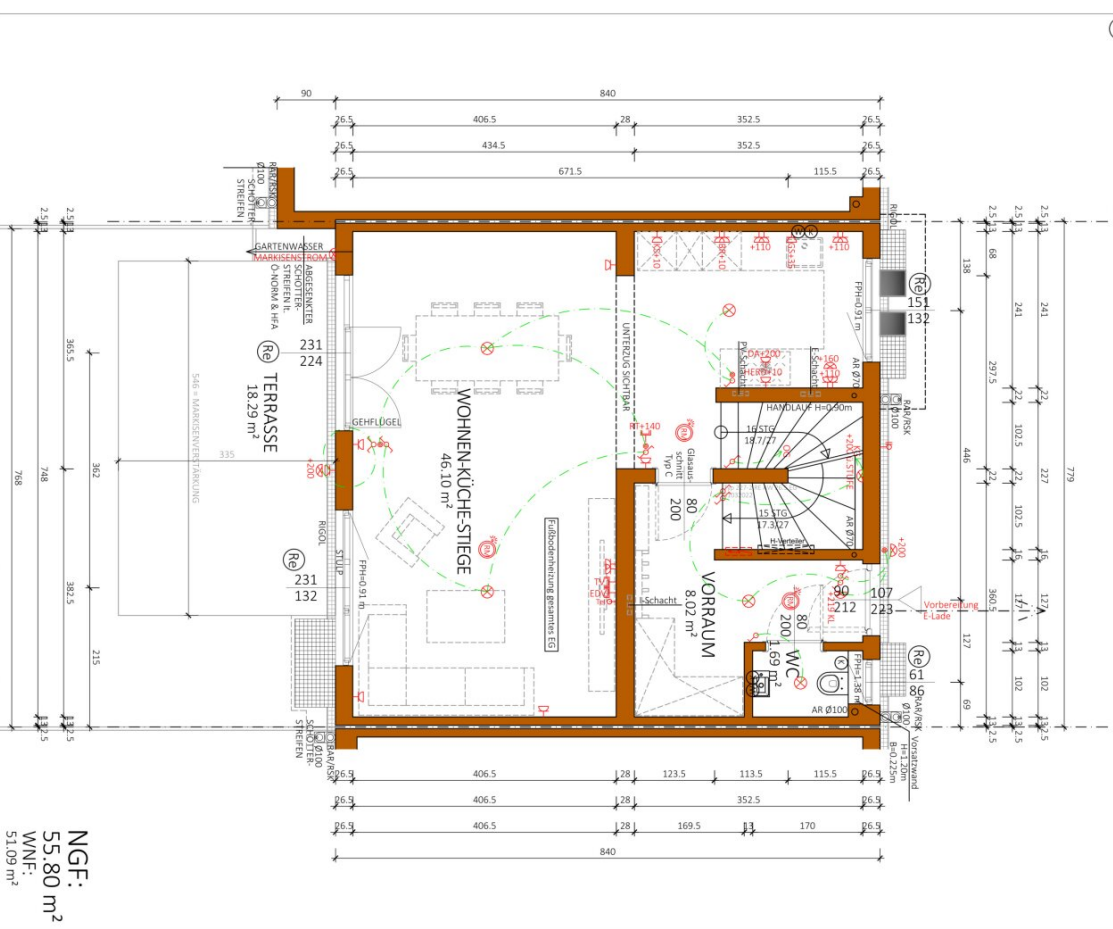
TRISTAR Immobilien  
Am Hof 5 Top 10







Reithaler federlich, Kasten und Führungsschienen Anthrazit, Belagung Silber



Typ: SONDER

ERDGESCHOSS

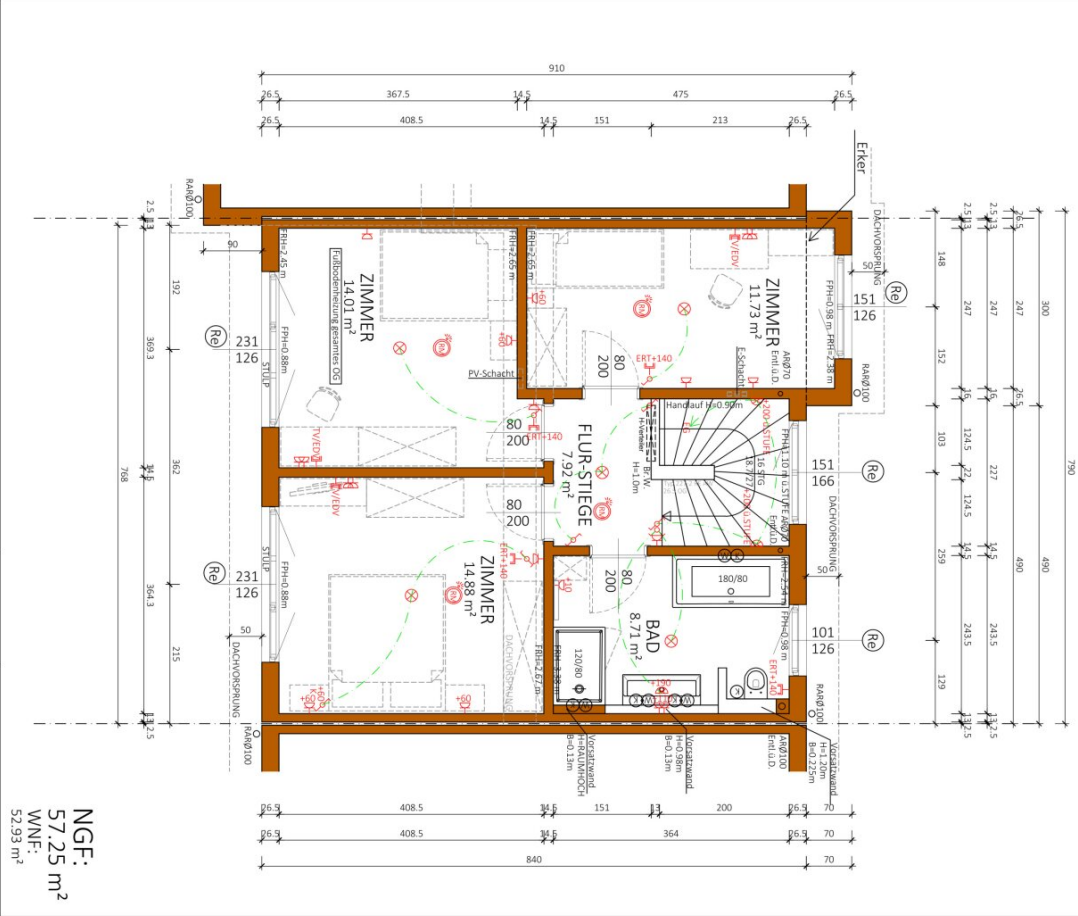
VORABZUG

Freigabe Intern

Genehmigt

Glorit Baustysteme GmbH  
A-2301 Gross Enzersdorf  
Gloritstrasse 2  
T: +43 (0) 2261 7700  
F: +43 (0) 2261 7701  
www.glorit.at





Typ: SONDER

1 STOCK

VORABZUG

Freigabe intern

Genehmigt

M: 130

Datum: 21.09.2022

Genehmigt

GLORIT

Brüsysysteme

TRISTAR

Gen. 61

Zusicherung: 14.09.2022/65

Genehmigt

GLORIT

Brüsysysteme

TRISTAR

Planer: 2.03.05.08.05.10.2

Kloepferstrasse 14, 1210 Wien

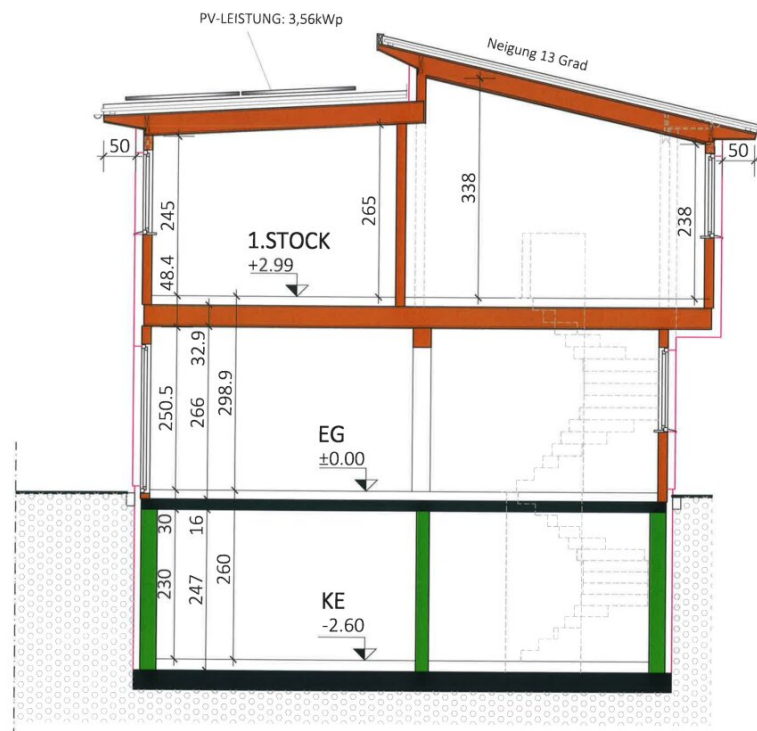
Genehmigt

GLORIT

Brüsysysteme

TRISTAR





Typ: SONDER

SCHNITT

VORABZUG

M=1:50

Gie: GT

Pfad: P:\PROJEKTE -ACA\22-033 KLOEPFERSTRASSE 12-14\GEBÄUDEMODUL\59-PLAN\Wipps

Plantitel: 22-033-04-SB-SCHNITT-TOP2\_KLOEPFERSTRASSE 12-14.DWG

Technische Änderungen vorbehalten

Datum: 23.09.2022

Änderung: 29.05.2024 / 16.01.2025

Freigabe: 27. JAN. 2025

Glorit  
Bausysteme  
GmbH

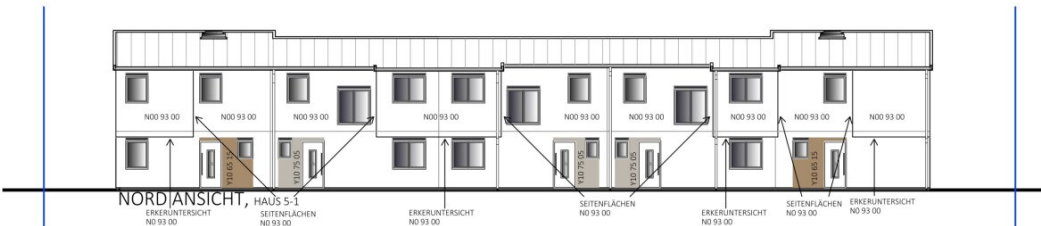
A-2301 Gross Enzersdorf

Gloritstraße 2

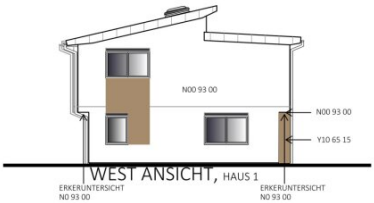
T: +43 2249 / 7090

W: glorit.at





ORTGANGAUSFÜHRUNG



UNTERSICHTSCHALUNG: WEISS  
VERBLEICHUNG: RAL 9006  
VERBLEICHUNG TERRASSE: RAL 9016  
ROLLÄDEN: KÄSTEN UND FÜHRUNGSSCHIENEN ANTHRAXIT,  
BEHANG SILBER

SOCKEL: 15-200 TSR-33

Sto N00 93 00

Sto Y10 65 15

ACHTUNG: FARBE IMMER BIS ZUR OBERKANTE ROLLADENKASTEN ZIEHENT

ACHTUNG: FARBE IMMER BIS ZUR OBERKANTE ROLLADENKASTEN ZIEHENT



Typ:SONDER  
ANSICHTEN

VORABZUG

M = 1:150	Technische Änderungen vorbehalten	Freigabe intern
Gez: GT	Datum: 30.09.2022	<input checked="" type="checkbox"/> Genehmigt
Pfad: P:\PROJEKTE\ACA\22-033 KLOEPFERSTRASSE 12-14\GEBAUDEMODULE\58-PLANE\TOP 1	Änderung: 14.05.2025/DM-KS	<input checked="" type="checkbox"/> Freigegeben
Plantitel: 22-033-05-58-ANSICHTEN-TOP1-5_KLOEPFERSTRASSE 12-14.DWG	Freigabe Kunde:	<input checked="" type="checkbox"/> Freigegeben



Glorit  
Bausysteme  
GmbH  
A-2301 Gross Enzersdorf  
Gloritstraße 2  
T: +43 2269 7090  
W: glorit.at

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem beeindruckenden Reihenendhaus im Herzen von 1220 Wien, das Ihnen den perfekten Rückzugsort in einer der lebenswertesten Städte Europas bietet. Dieses erstklassige Immobilienangebot begeistert nicht nur durch seine durchdachte Architektur, sondern auch durch eine Vielzahl an modernen Annehmlichkeiten, die Ihr Leben bereichern werden.

Der Kaufpreis von 749.900,00 € eröffnet Ihnen die Chance, in ein stilvolles und komfortables Zuhause zu investieren, das Ihnen und Ihrer Familie viele Jahre Freude bereiten wird. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 113,05 m<sup>2</sup> bietet dieses Haus ausreichend Platz für individuelle Gestaltung und Entfaltung.

Die offene Raumgestaltung ermöglicht eine optimale Nutzung des verfügbaren Platzes und schafft eine einladende Atmosphäre, in der Sie sich sofort wohlfühlen werden. Obwohl das Haus nur über ein Zimmer verfügt, ist der Raum so konzipiert, dass er vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet - sei es als gemütliches Schlafzimmer, als Arbeitszimmer oder als stilvolle Lounge.

Ein besonderes Highlight ist der wunderschöne Garten, der nicht nur einen Rückzugsort im Freien bietet, sondern auch eine grüne Oase der Ruhe ist. Genießen Sie entspannte Stunden auf der Terrasse, während Sie den Blick ins Grüne schweifen lassen. Hier können Sie die Natur hautnah erleben und unvergessliche Momente mit Freunden und Familie verbringen.

Die Ausstattung dieses Hauses lässt keine Wünsche offen. Der hochwertige Fußbodenbelag aus Parkett, Fliesen und Steinboden sorgt nicht nur für ein ansprechendes Ambiente, sondern auch für eine lange Lebensdauer. Die innovative Fußbodenheizung garantiert an kalten Wintertagen eine wohlige Wärme und erhöht den Wohnkomfort erheblich.

Das moderne Bad mit Fenster ist ein wahres Wellnessparadies. Es ist sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer Dusche ausgestattet und bietet Ihnen die Möglichkeit, nach einem langen Tag zu entspannen und neue Energie zu tanken.

Zusätzlich sind zwei WCs im Haus vorhanden, was den Alltag für Sie und Ihre Familie erheblich erleichtert.

Ein weiterer Vorteil dieser Immobilie ist die Verwendung von Solarenergie, die nicht nur umweltfreundlich ist, sondern auch Ihre Energiekosten erheblich senken kann.

Ein Stellplatz rundet das Angebot ab und sorgt für eine bequeme Ankunft in Ihrem neuen Zuhause.

Nutzen Sie die Gelegenheit, in eine Immobilie zu investieren, die nicht nur durch ihr modernes

Design und ihre durchdachte Ausstattung besticht, sondern auch durch ihre Lage in einem aufstrebenden Viertel von Wien. Hier treffen urbanes Leben und naturnahe Erholung aufeinander und bieten Ihnen die perfekte Balance zwischen Stadt- und Landleben.

Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von der einzigartigen Atmosphäre und den zahlreichen Vorzügen dieses einmaligen Reihenedhauses in Wien. Ihr neues Zuhause erwartet Sie!

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.