

**• NEU! • ZIEGELMASSIV • HAUS MIT PARKPLATZ UND  
GARTEN • SCHLÜSSELFERTIG • BAUJAHR 2025 • 1220  
WIEN •**



**Objektnummer: 27445**

**Eine Immobilie von TRISTAR Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	127,52 m²
<b>Gesamtfläche:</b>	212,90 m²
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	50,52 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 34,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,64
<b>Kaufpreis:</b>	576.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

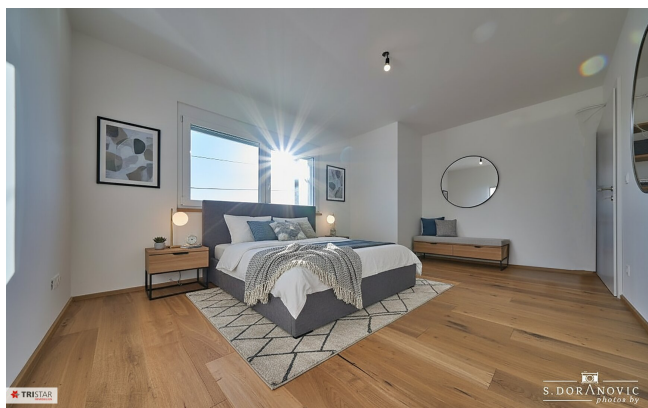
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**TRISTAR Immobilien**

TRISTAR Immobilien  
Am Hof 5 Top 10





ca. 10 Min. zu Fuß / 10 min walk



ca. 10 Min. zu Fuß / 10 min walk







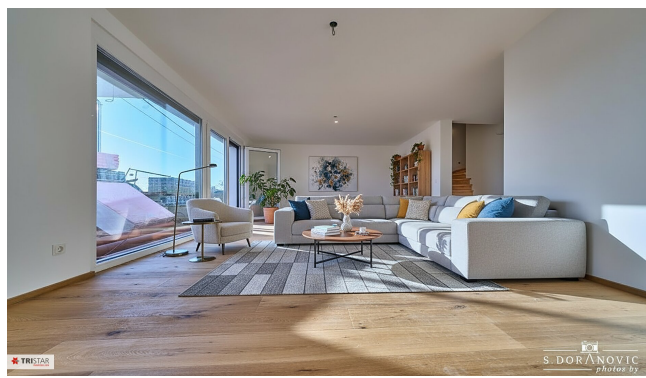


ca. 10 Min. zu Fuß / 10 min walk



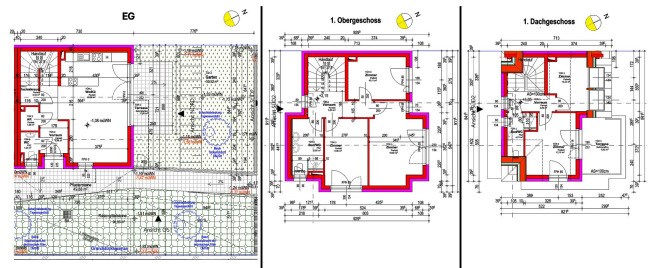












TRISTAR











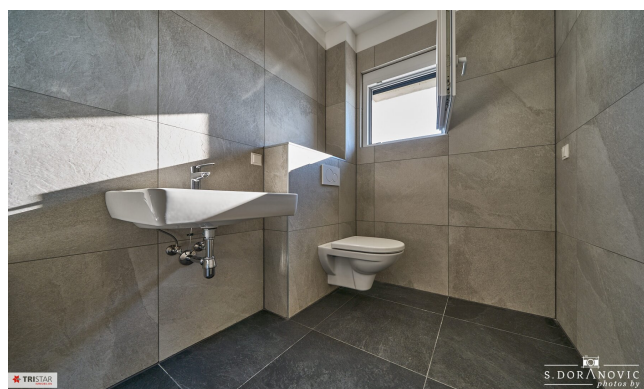








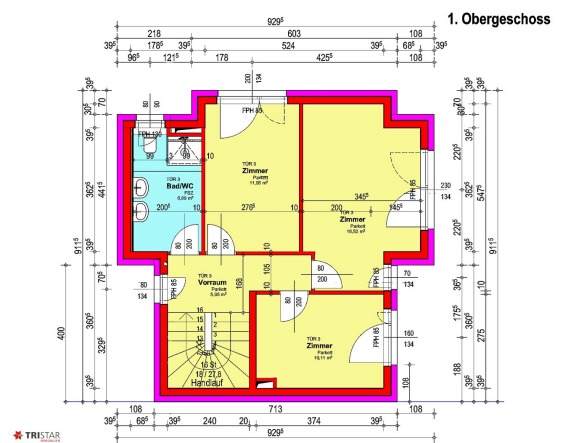
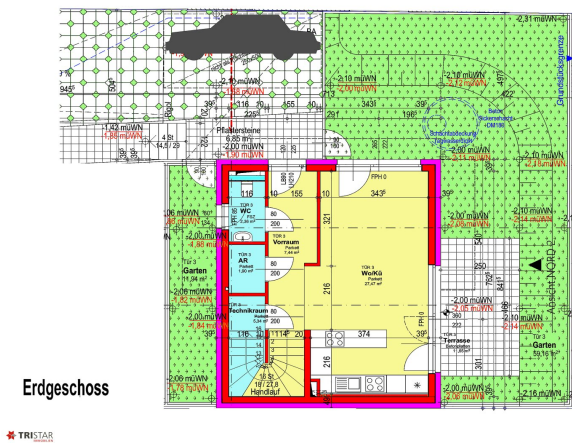






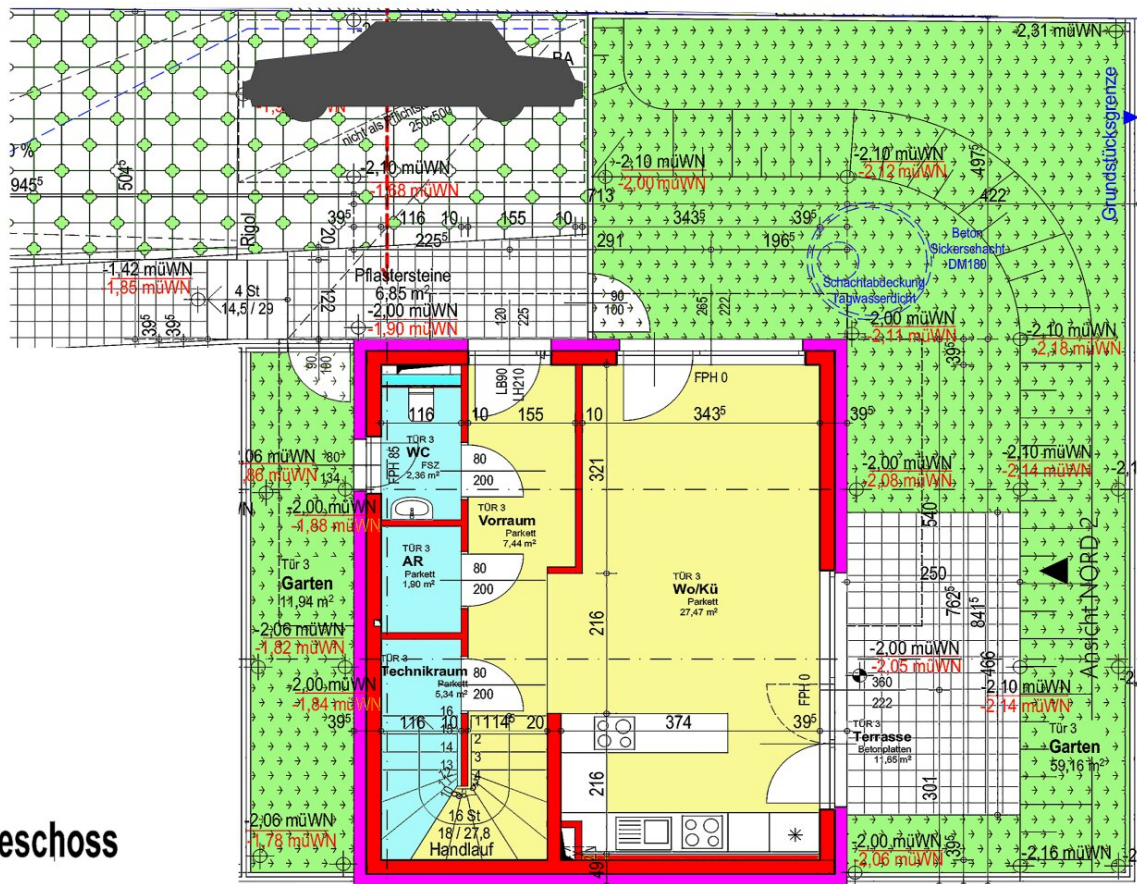








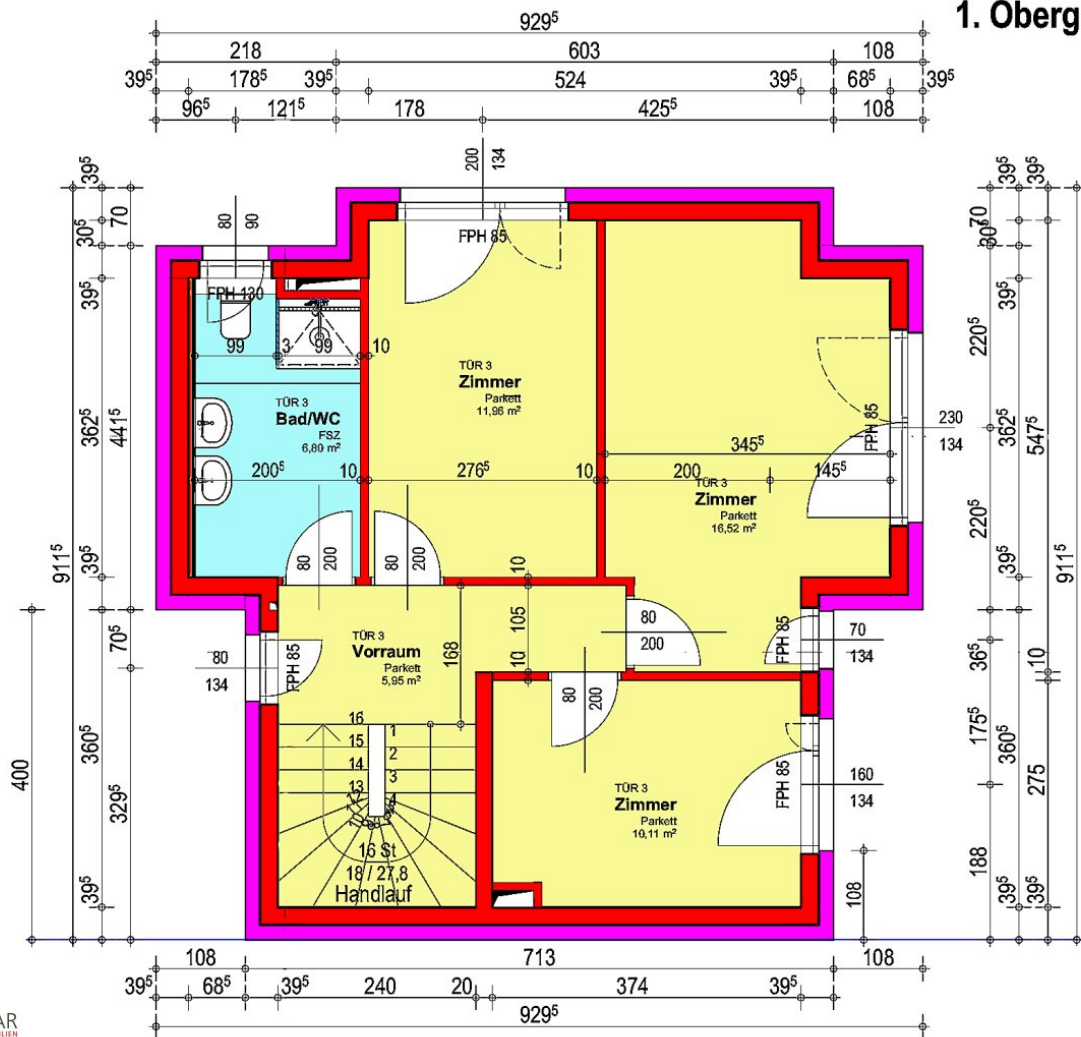




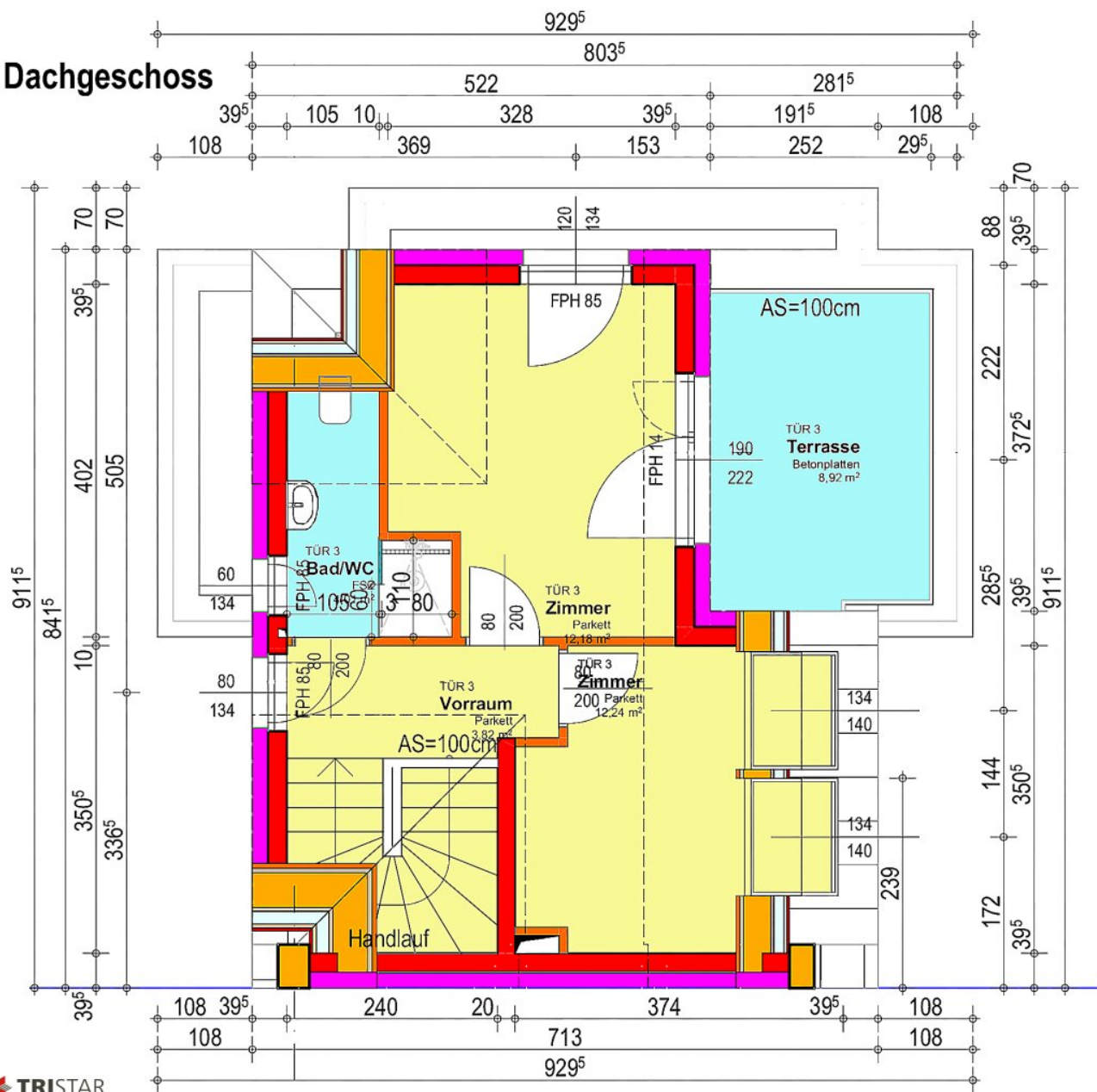
Erdgeschoss



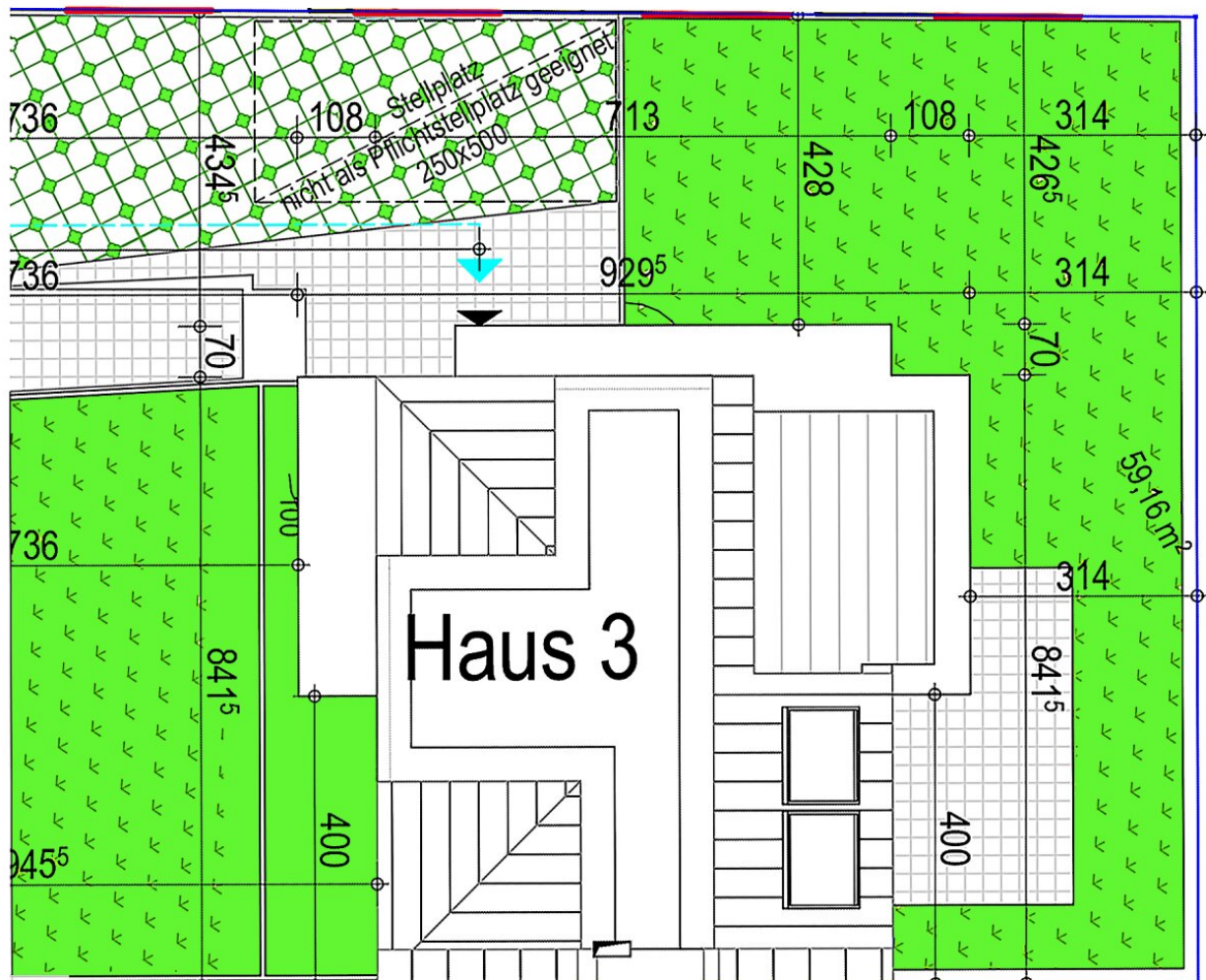
# 1. Obergeschoss

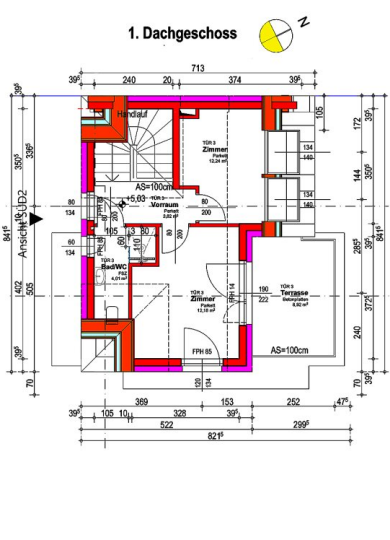
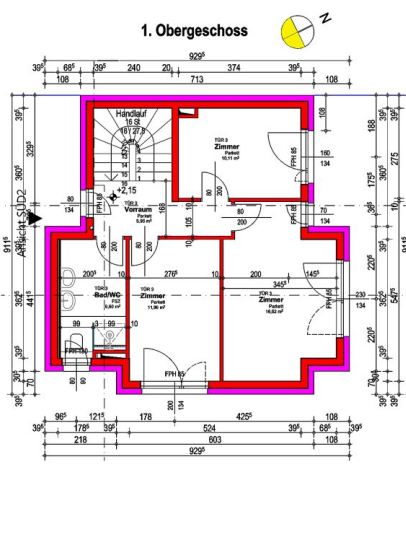
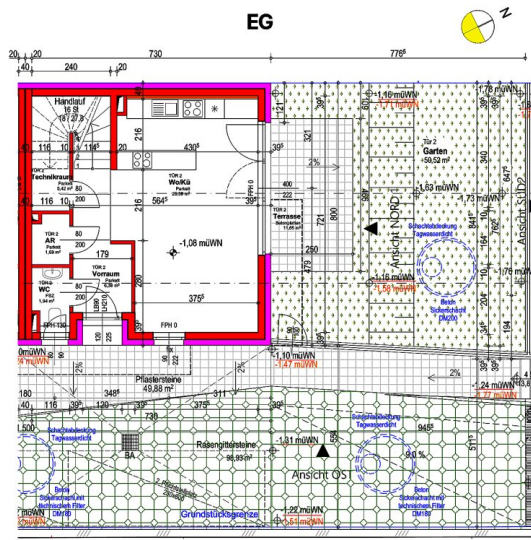


# Dachgeschoss











## Objektbeschreibung

- **ZIEGELMASSIVBAU:**

Hier bekommen Sie **ein stabiles, ziegelmassives Haus** in hochwertiger **Baumeisterausführung mit echter Handschlagqualität – ohne exotische, in Werbeslogans verpackte Materialien**, sondern genau das, was sich jeder wünscht: **langlebige Bauweise** und ein Zuhause, das Generationen überdauert.

- **PROJEKT UND LAGE:**

**Nahe der Lobau**, dem grünen Herzen Wiens, entsteht ein **ganzjähriges Familienparadies mit modernen, schlüsselfertigen Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften**.

Großzügige Gärten, Terrassen und PKW-Stellplätze sowie die Nähe zu Natur, Wasser, Spielplätzen, Schulen und einer ausgezeichneten Infrastruktur garantieren höchste Lebensqualität für Sie und Ihre Liebsten.

Die idyllische Umgebung lädt zu **Spaziergängen, Radtouren und Outdoor-Aktivitäten** ein – ideal für Sportler sowie für gemeinsame Erlebnisse mit der ganzen Familie!

Detailliertes **LAGEEXPOSÉ (66 Seiten!)** Bereits vorhanden und erfolgt umgehend nach Anfrage.

- **ERDGESCHOSS / OBERGESCHOSS / DACHGESCHOSS:**

---

163

- HAUS 1: VERKAUFT!
- HAUS 2: VERKAUFT!

---

- **EINFAMILIENHAUS 3, Grundanteil ca. 240 m²:**

- **WNFL. ca. 128,20 m²** (5 Zimmer) + **GARTEN ca. 71,10 m²** + **2 TERRASSEN ca. 20,57 m²** + **PKW-Stellplatz ca. 12,50 m²** = **EUR 599.000** - SCHLÜSSELFERTIG!

---

165

- **HAUS 1, Grundanteil ca. 190 m<sup>2</sup>:**
- **WNFL. ca. 127,69 m<sup>2</sup>** (5 Zimmer) + **GARTEN ca. 25,17 m<sup>2</sup>** + **2 TERRASSEN ca. 21,06 m<sup>2</sup>** + **PKW-Stellplatz ca. 13,80 m<sup>2</sup>** = **EUR 588.000** - SCHLÜSSELFERTIG!

- 
- **HAUS 2, Grundanteil ca. 216 m<sup>2</sup>:**
  - **WNFL. ca. 127,52 m<sup>2</sup>** (5 Zimmer) + **GARTEN ca. 50,52 m<sup>2</sup>** + **2 TERRASSEN ca. 21,06 m<sup>2</sup>** + **PKW-Stellplatz ca. 13,80 m<sup>2</sup>** = **EUR 576.000** - SCHLÜSSELFERTIG!

- 
- **EINFAMILIENHAUS 3: VERKAUFT!**

- 
- **KEIN BAURECHT, KEINE PACHT:**

Sie erwerben hier **IHR EIGENHEIM** und **EIGENTUMSGRUND!**

- **TOP-AUSSTATTUNG:**

Für ein behagliches Raumklima sorgt eine **Fußbodenheizung**, die von einer äußerst effizienten **Luft-Wasser-Wärmepumpe** versorgt wird – dies ermöglicht eine kostengünstige Warmwasseraufbereitung ohne Schadstoffausstoß! Um einen erhöhten **Schutz vor Sonne, Gewitter und Kälte** zu gewährleisten, sind die **Fenster mit 3-fach Isolierverglasung und Außenjalousien** ausgestattet.

---

Die Möblierung auf einzelnen Bildern wurde mittels KI (künstlicher Intelligenz) generiert und dient ausschließlich der Veranschaulichung.



---

- **VERMITTLUNGSPROVISION / DOPPELMAKLERTÄTIGKEIT:**

Der Ordnung halber wird darauf hingewiesen, dass die Vermittlungsprovision 3 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % USt. (insgesamt 3,6 %) beträgt und mit Zustandekommen des vermittelten Rechtsgeschäfts (Annahme des Kaufanbots ohne aufschiebende Bedingungen durch den Verkäufer) fällig wird. Der Makler ist als Doppelmakler tätig.

**• NEU! • ZIEGELMASSIV • HAUS MIT PARKPLATZ UND GARTEN • SCHLÜSSELFERTIG  
• BAUJAHR 2025 • 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.