

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



Objektnummer: 27445

Eine Immobilie von **TRISTAR Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**TRISTAR Immobilien**

TRISTAR Immobilien  
Am Hof 5 Top 10

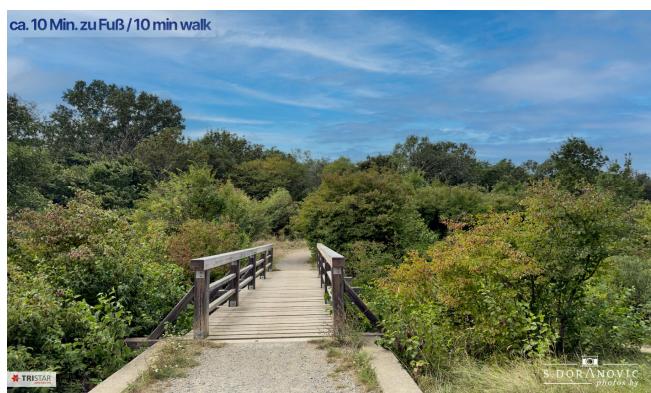
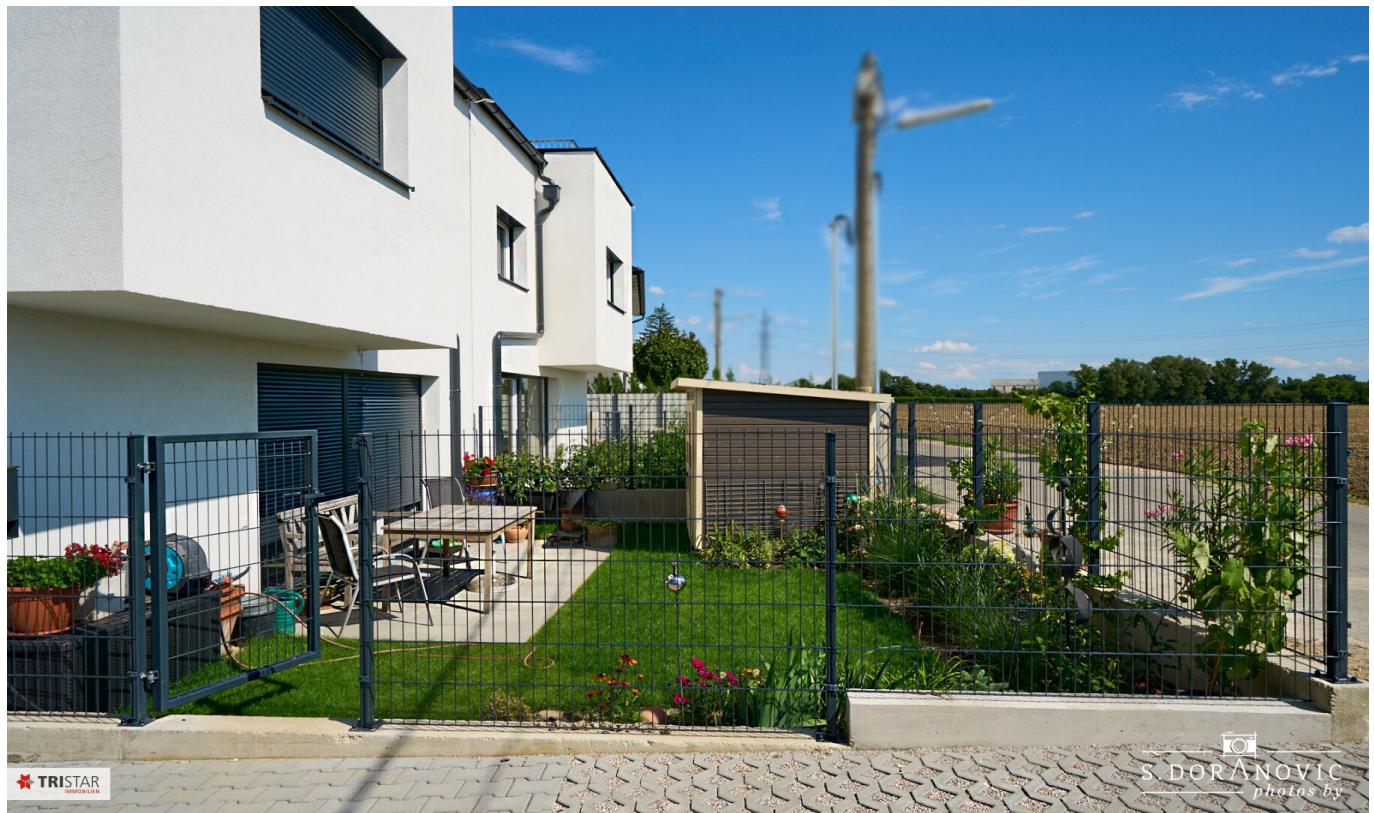


ca. 10 Min. zu Fuß / 10 min walk



ca. 10 Min. zu Fuß / 10 min walk





ca. 10 Min. zu Fuß / 10 min walk









S. DORANOVIC  
photos by



S. DORANOVIC  
photos by



S. DORANOVIC  
photos by



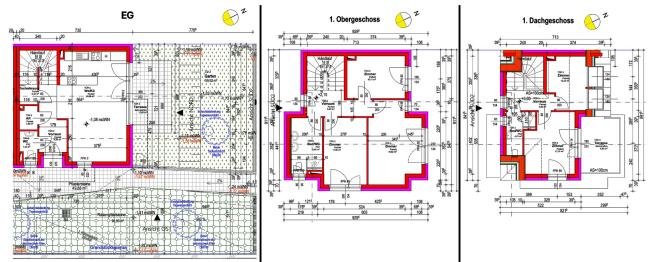
TRISTAR  
IMMOBILIEN

S. DORANOVIC  
photos by



TRISTAR  
IMMOBILIEN

S. DORANOVIC  
photos by





TRISTAR  
IMMOBILIEN

S. DORANOVIC  
photos by



TRISTAR  
IMMOBILIEN

S. DORANOVIC  
photos by



TRISTAR  
IMMOBILIEN

S. DORANOVIC  
photos by



S. DORANOVIC  
photos by



S. DORANOVIC  
photos by



S. DORANOVIC  
photos by







TRISTAR  
IMMOBILIEN

S. DORANOVIC  
photos by



TRISTAR  
IMMOBILIEN

S. DORANOVIC  
photos by



TRISTAR  
IMMOBILIEN

S. DORANOVIC  
photos by



 TRISTAR  
S. DORANOVIC  
photos by



 TRISTAR  
S. DORANOVIC  
photos by



 TRISTAR  
S. DORANOVIC  
photos by



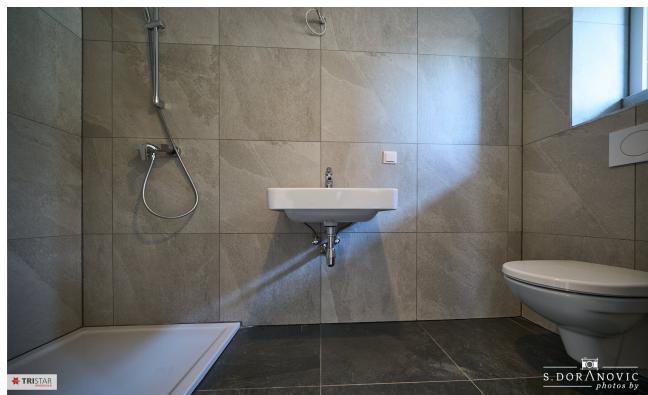
 S.DORANOVIC  
photos by



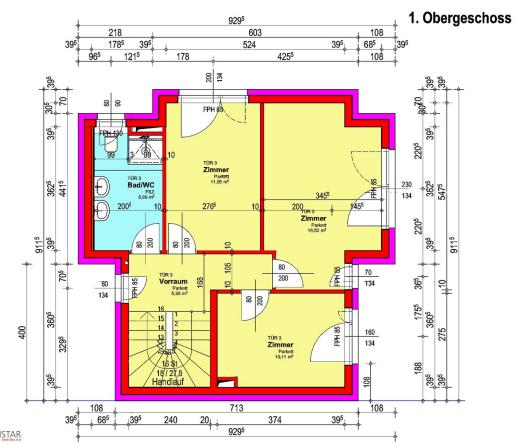
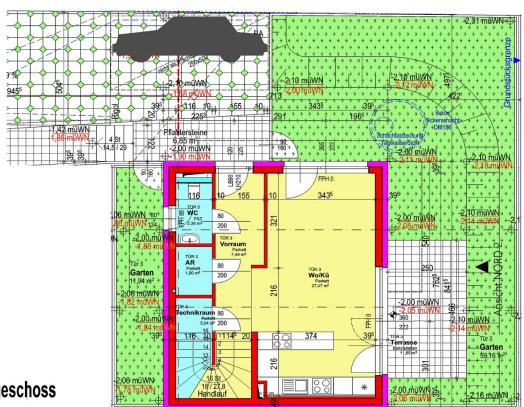
 S.DORANOVIC  
photos by

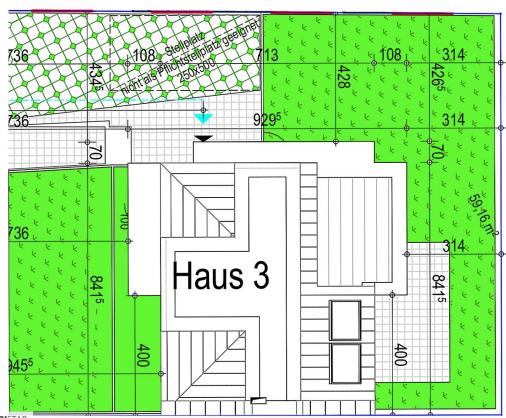
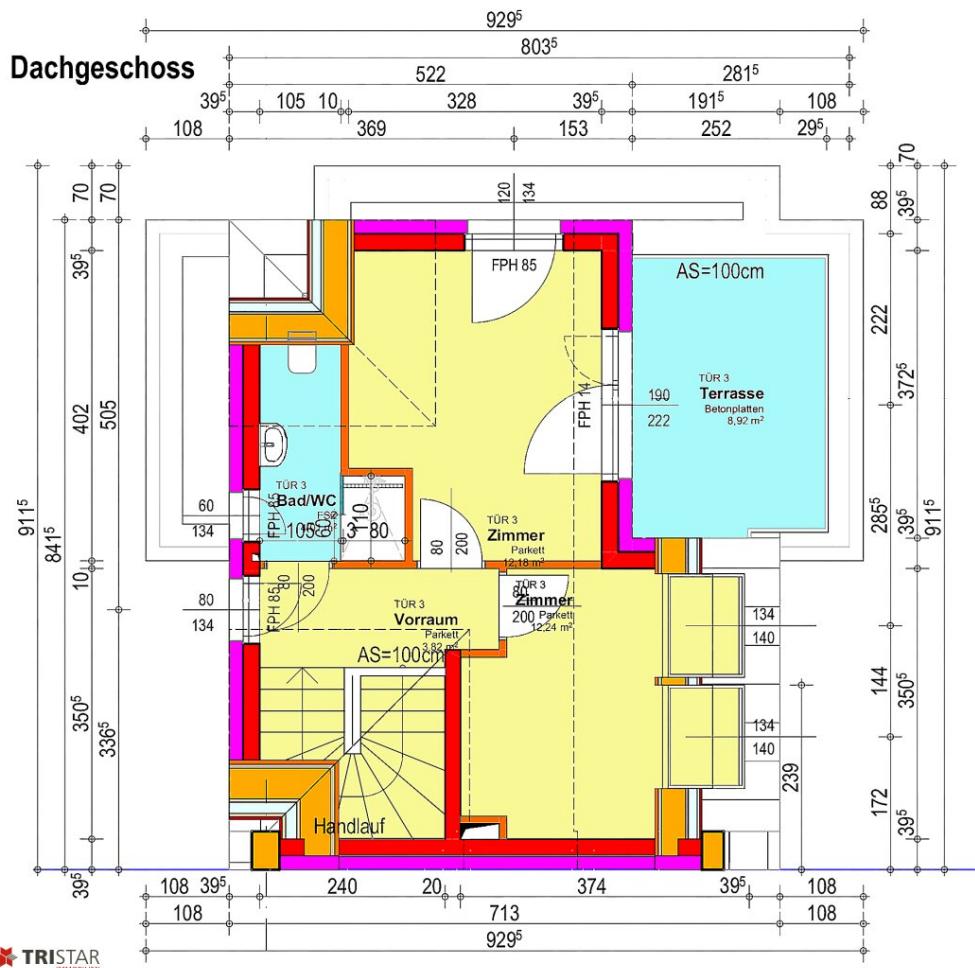


 S.DORANOVIC  
photos by

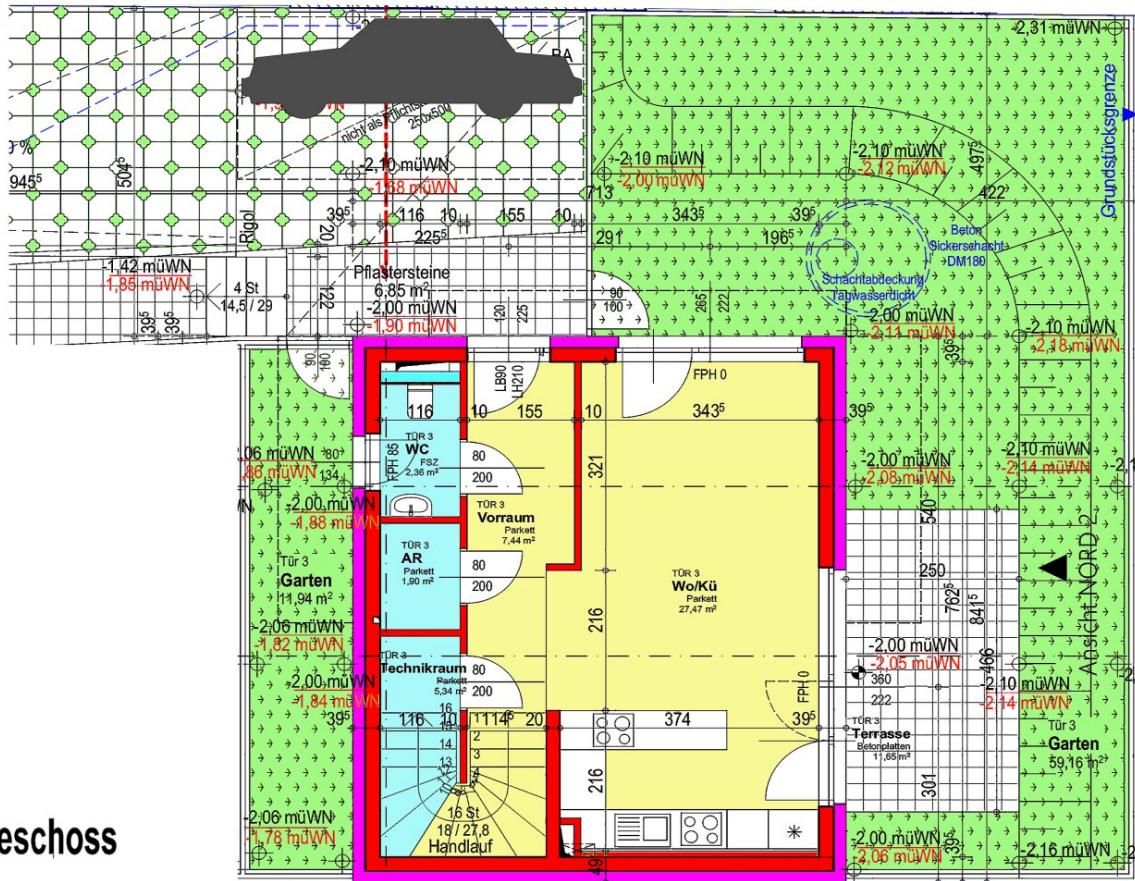




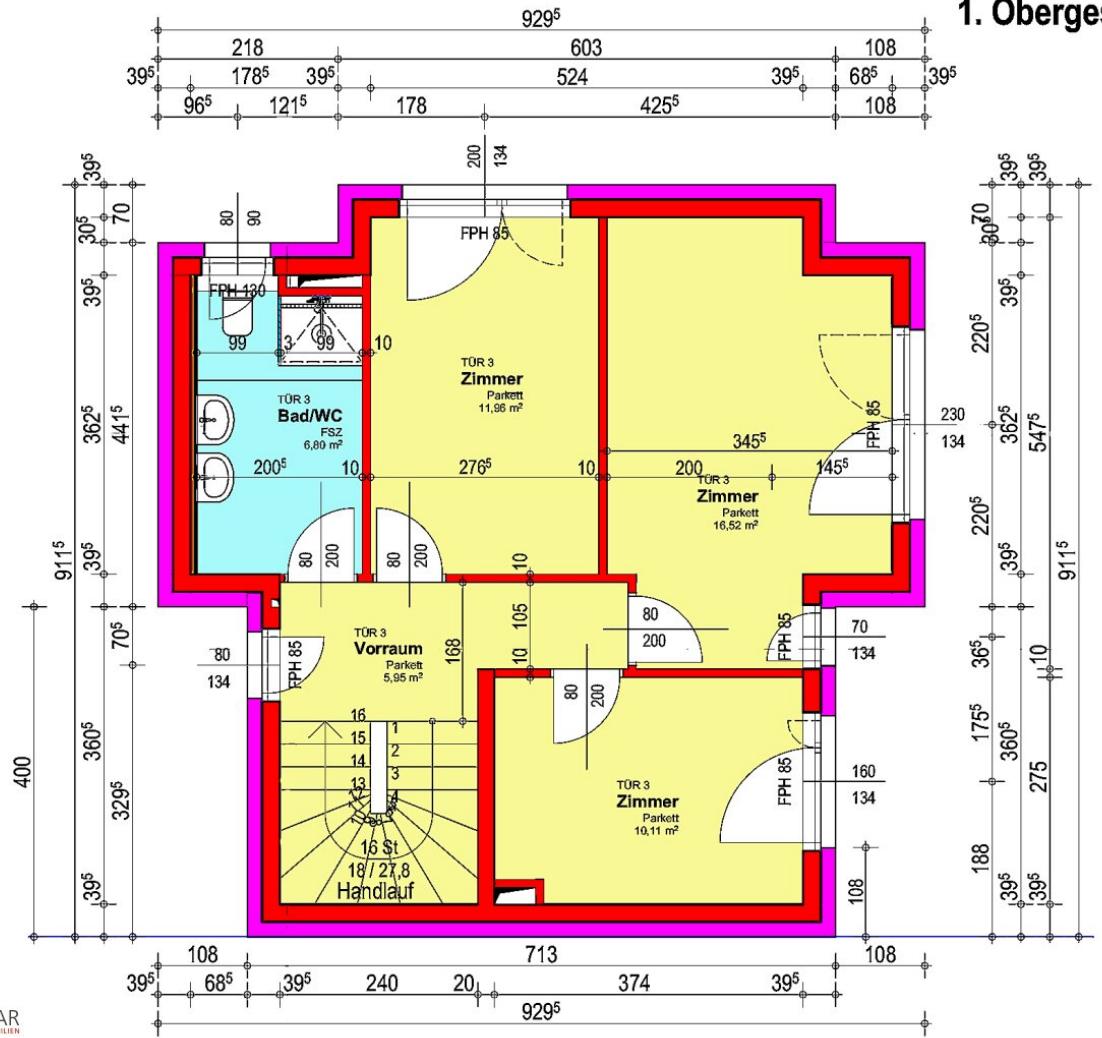




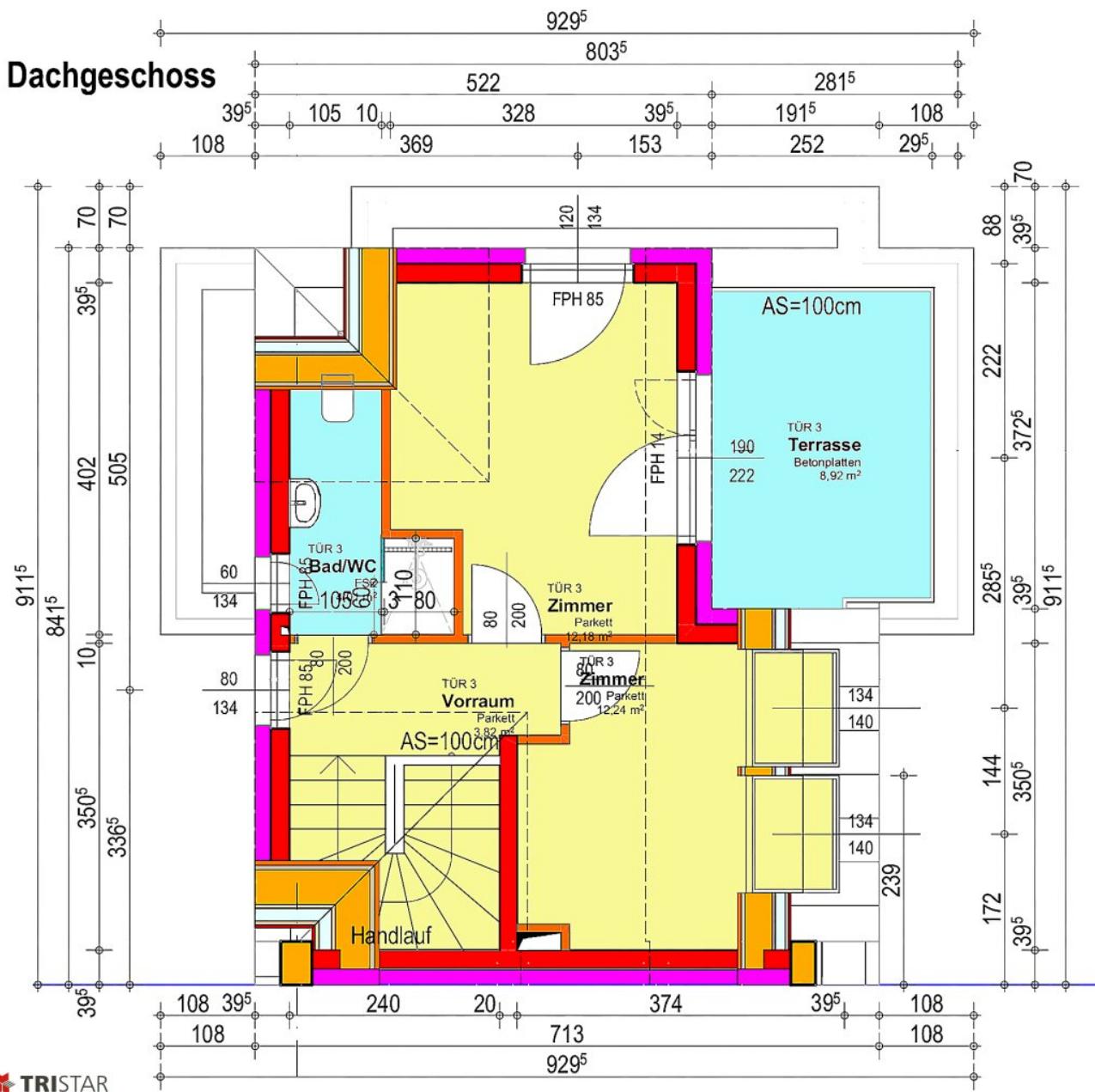
## Erdgeschoss

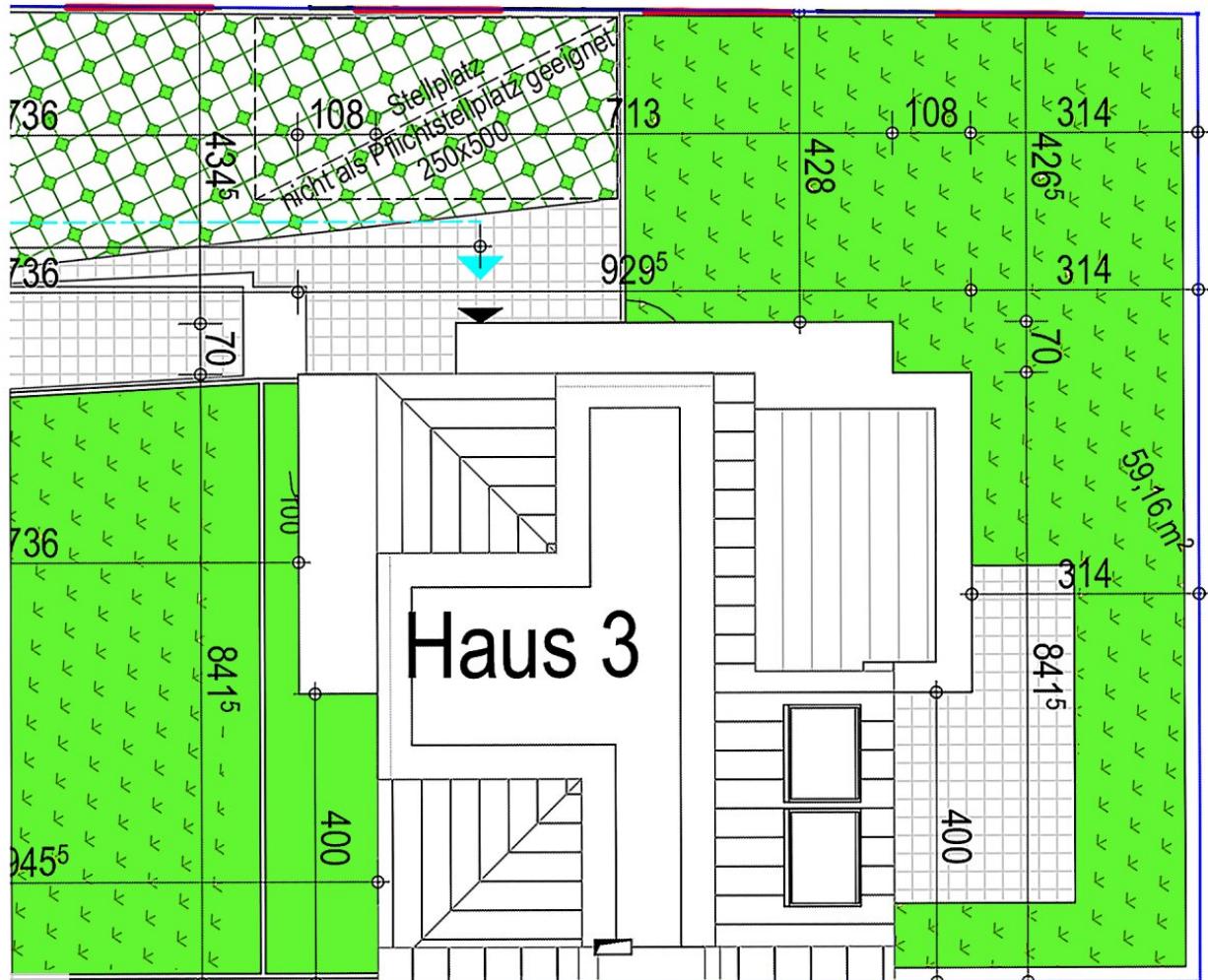


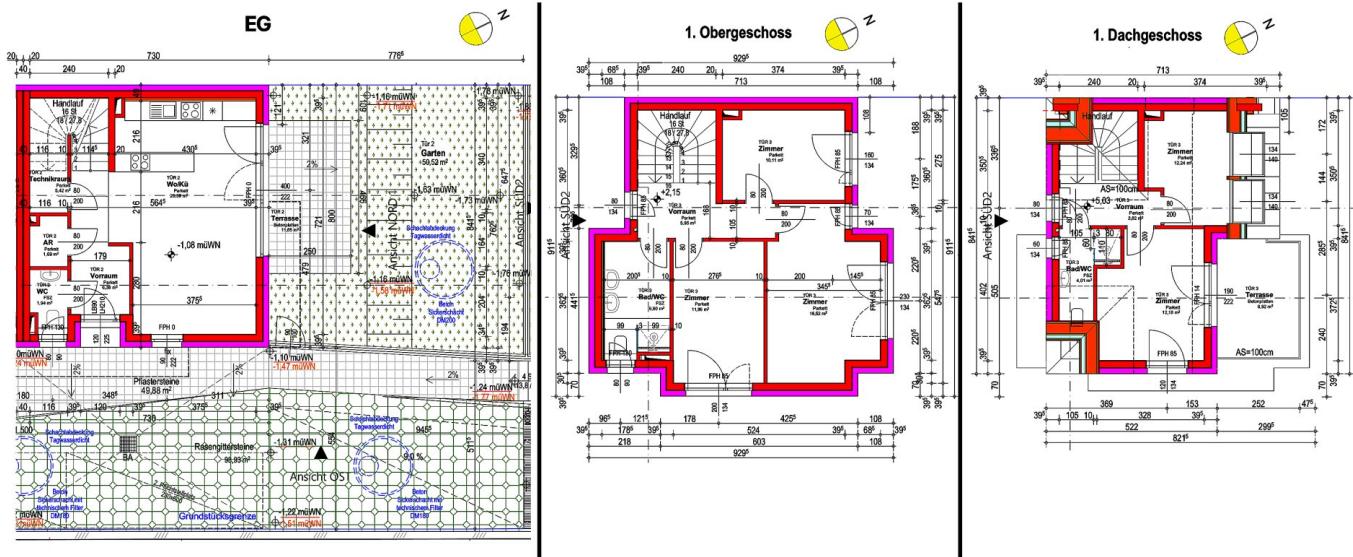
## 1. Obergeschoss



## 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 m<sup>2</sup>:**
- **WNFL. ca. 128,20 m<sup>2</sup> (5 Zimmer) + GARTEN ca. 71,10 m<sup>2</sup> + 2 TERRASSEN ca. 20,57 m<sup>2</sup> + PKW-Stellplatz ca. 12,50 m<sup>2</sup> = EUR 599.000 - SCHLÜSSELFERTIG!**

- **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.