

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



Objektnummer: 27444

Eine Immobilie von TRISTAR Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	127,69 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	25,17 m²
Heizwärmebedarf:	B 34,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Kaufpreis:	588.000,00 €
Provisionsangabe:	

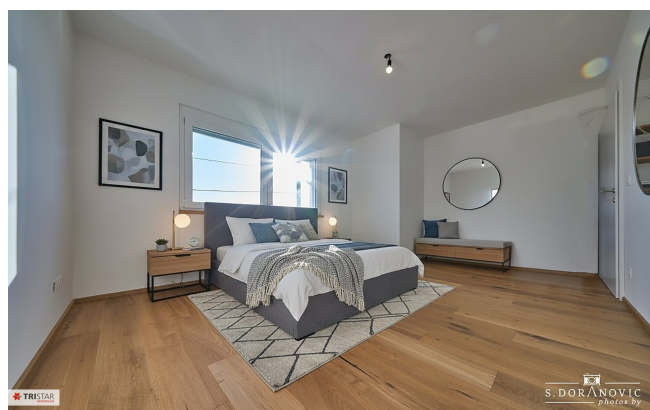
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



TRISTAR Immobilien

TRISTAR Immobilien
Am Hof 5 Top 10
1010 Wien



ca. 10 Min. zu Fuß / 10 min walk



ca. 10 Min. zu Fuß / 10 min walk





ca. 10 Min. zu Fuß / 10 min walk

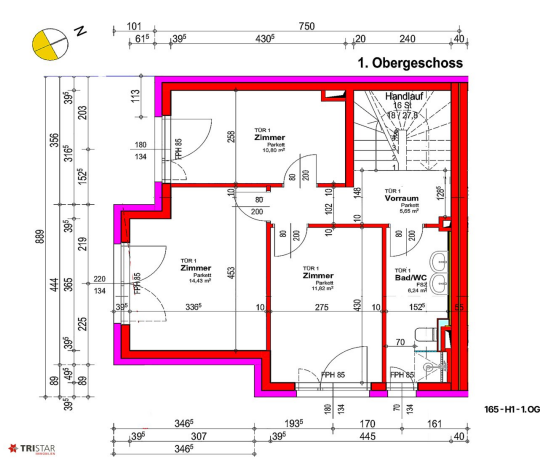
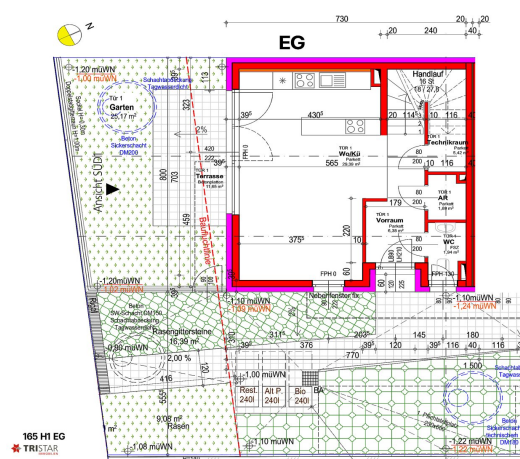


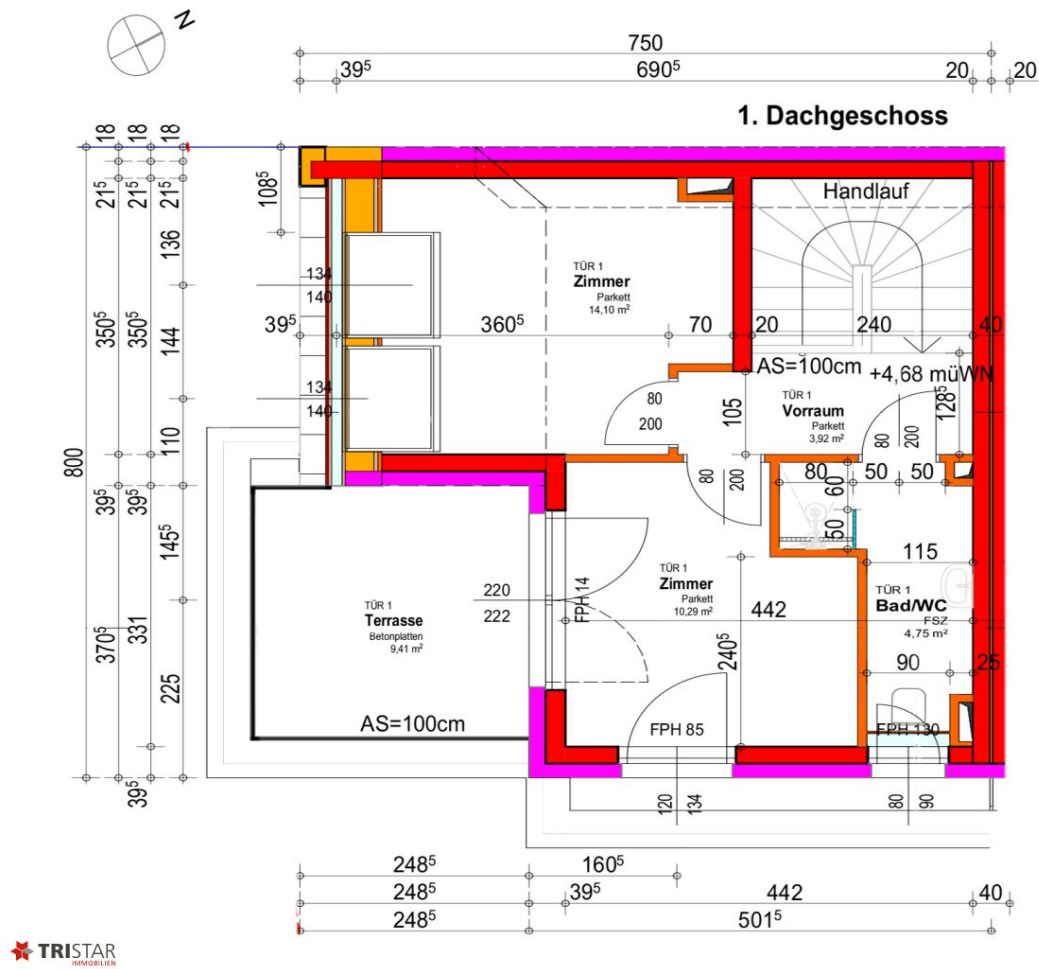












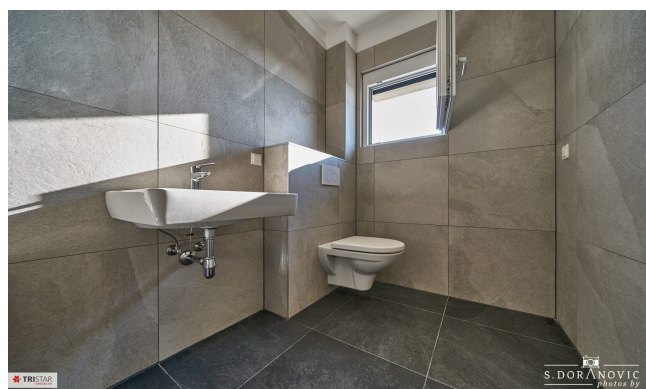










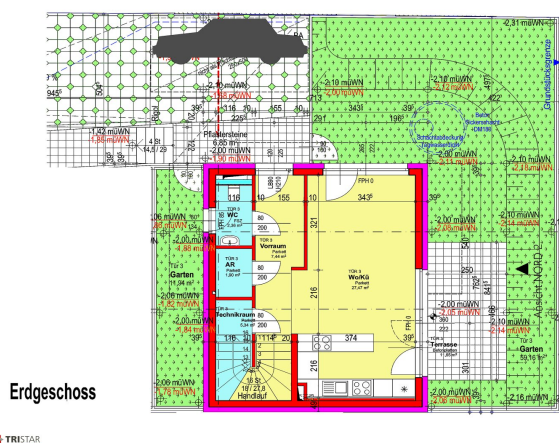






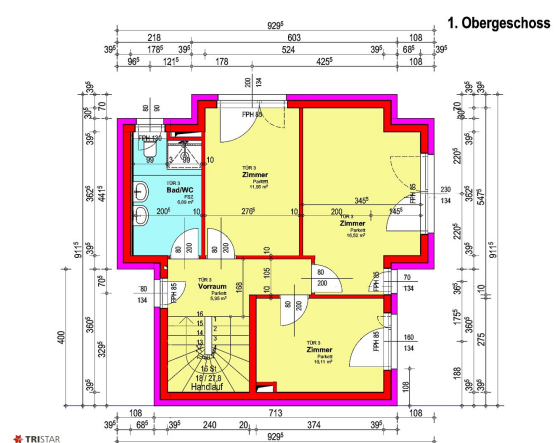
TRISTAR

S. DORANOVIC
photos by



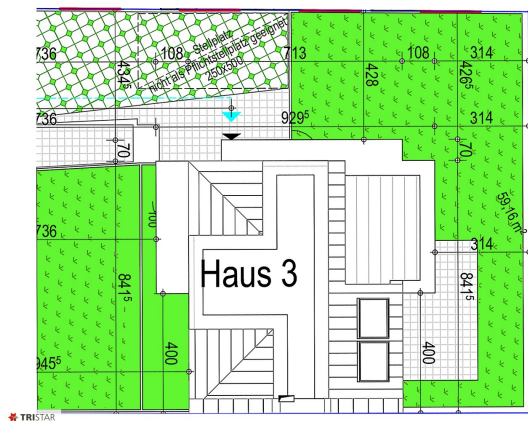
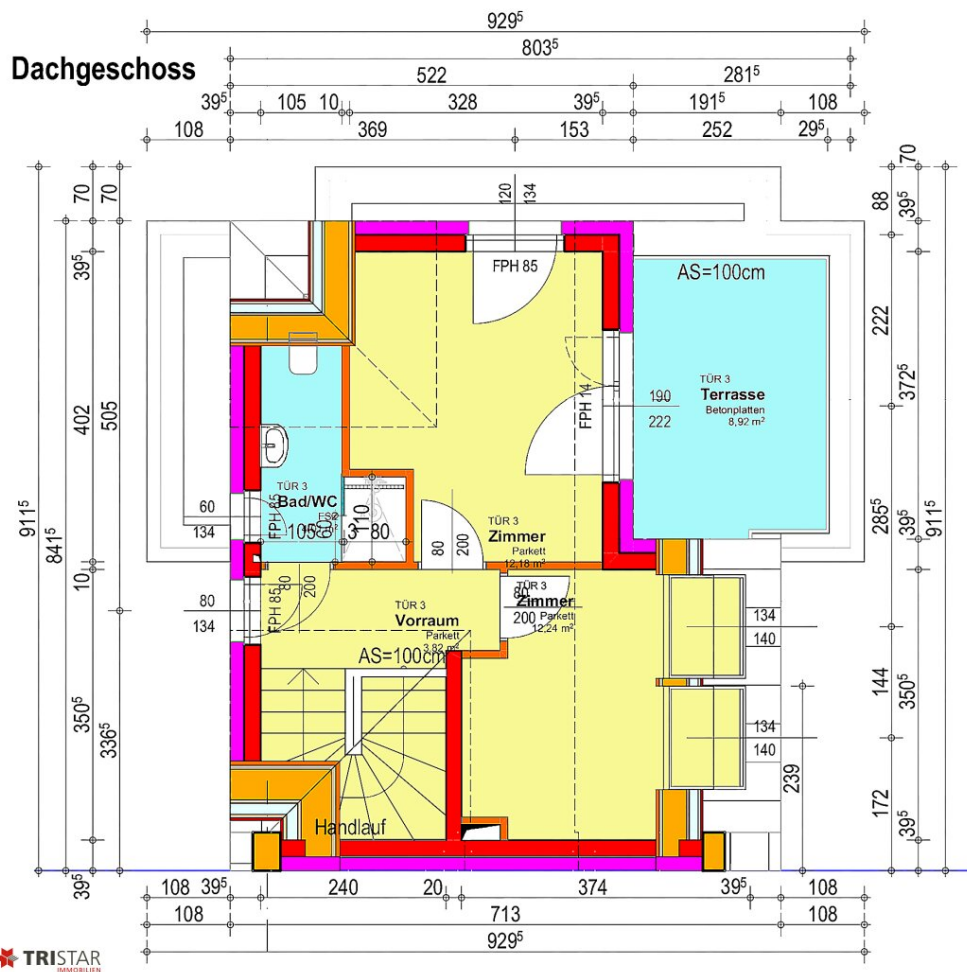
Erdgeschoss

TRISTAR

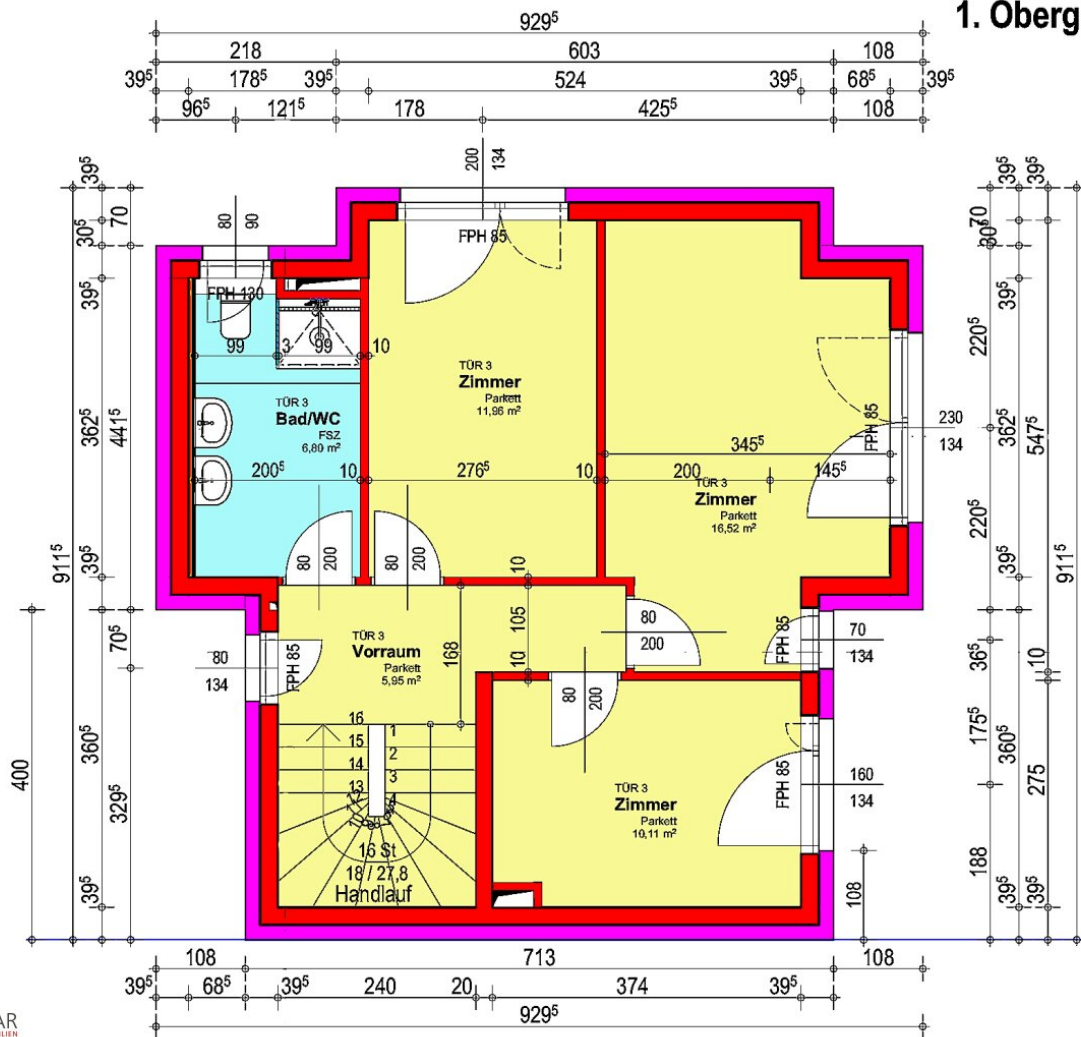


1. Obergeschoss

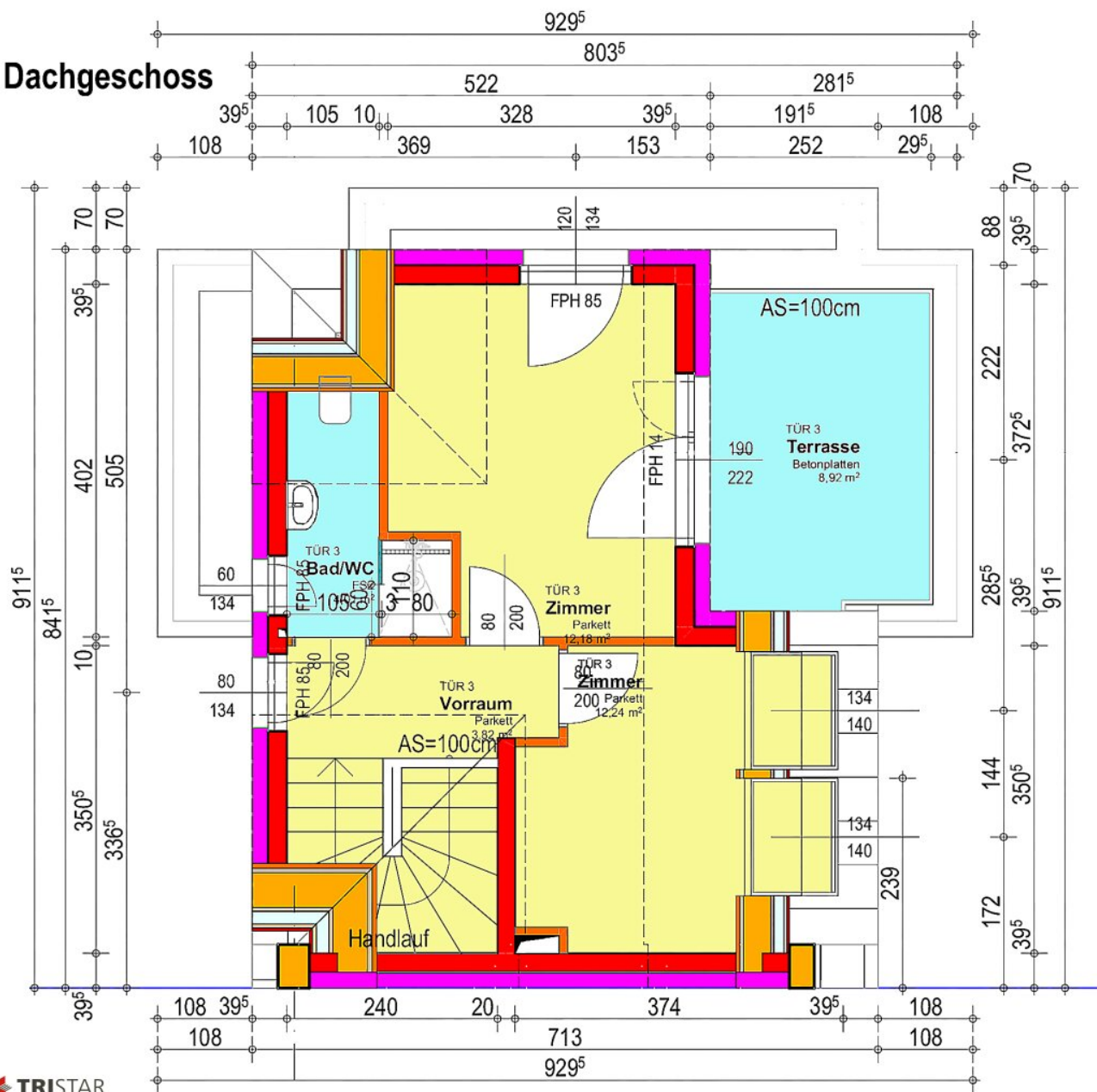
TRISTAR

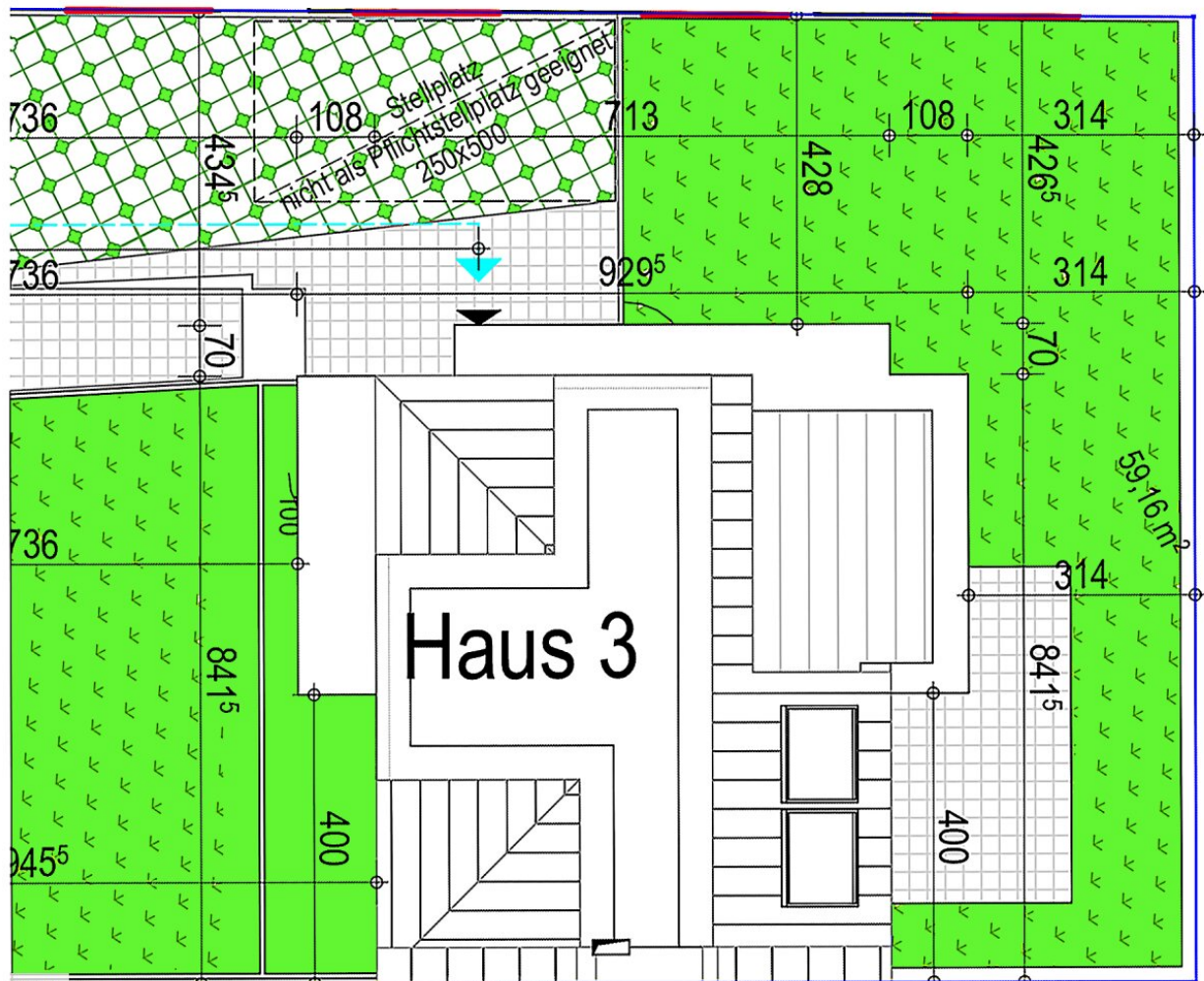


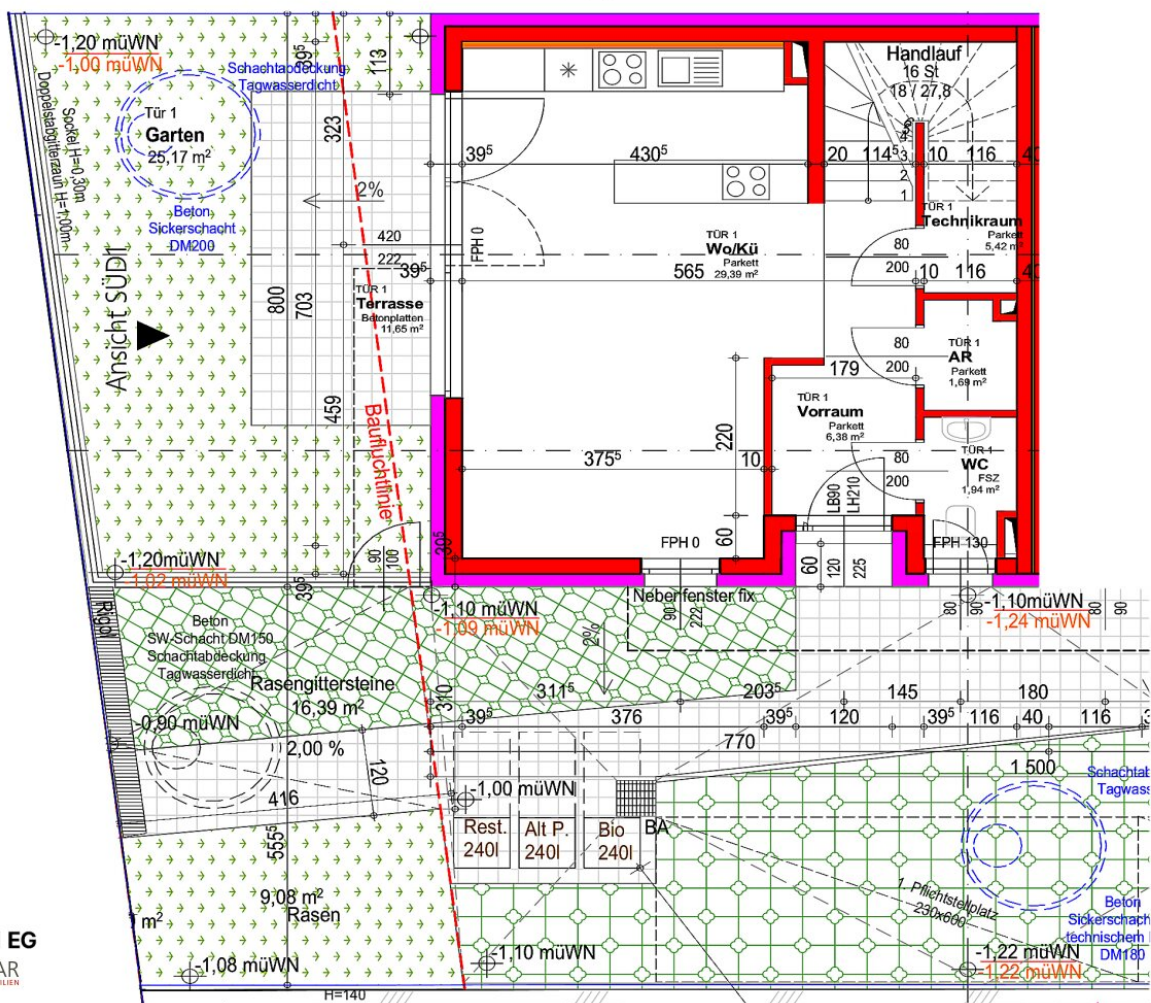
1. Obergeschoss



Dachgeschoss

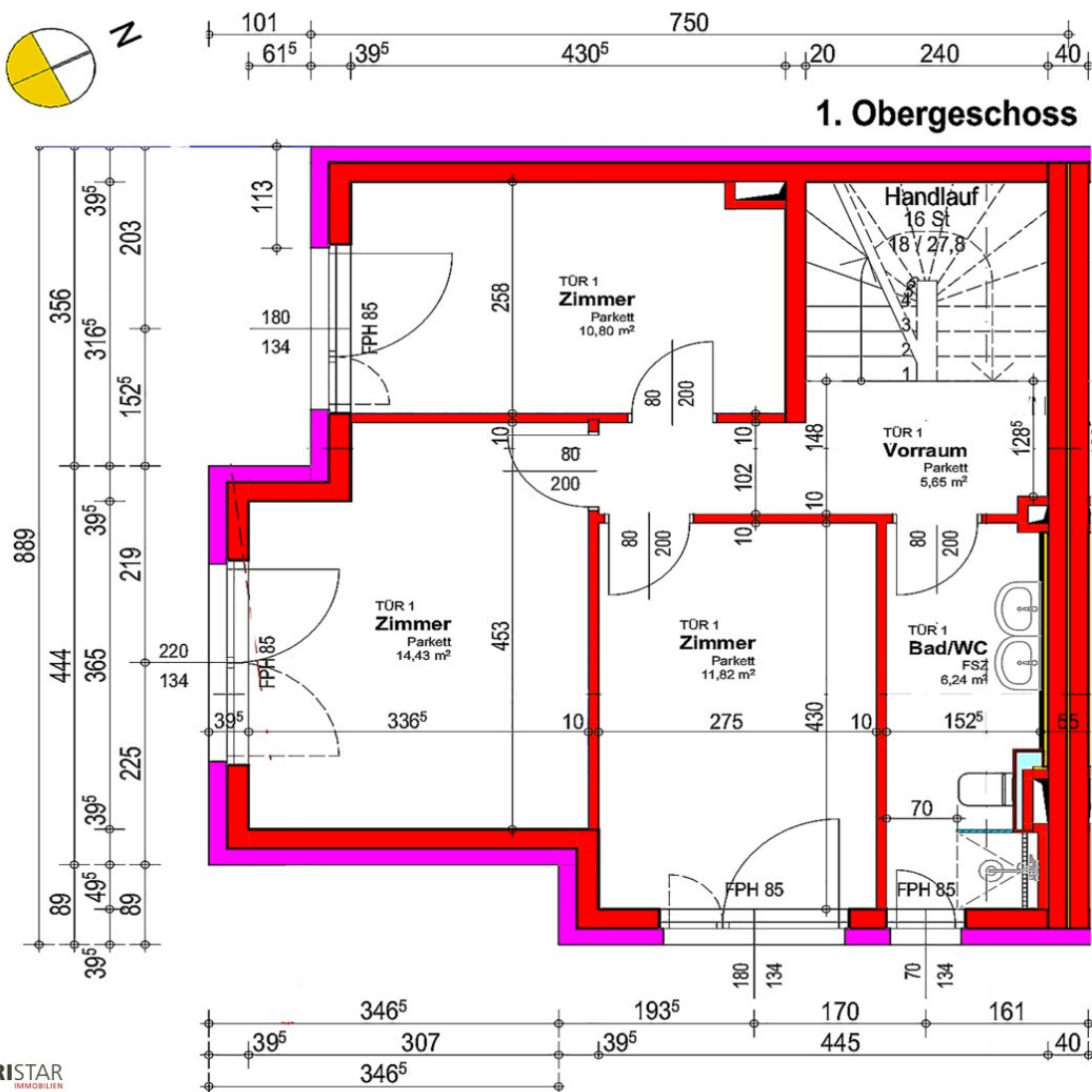




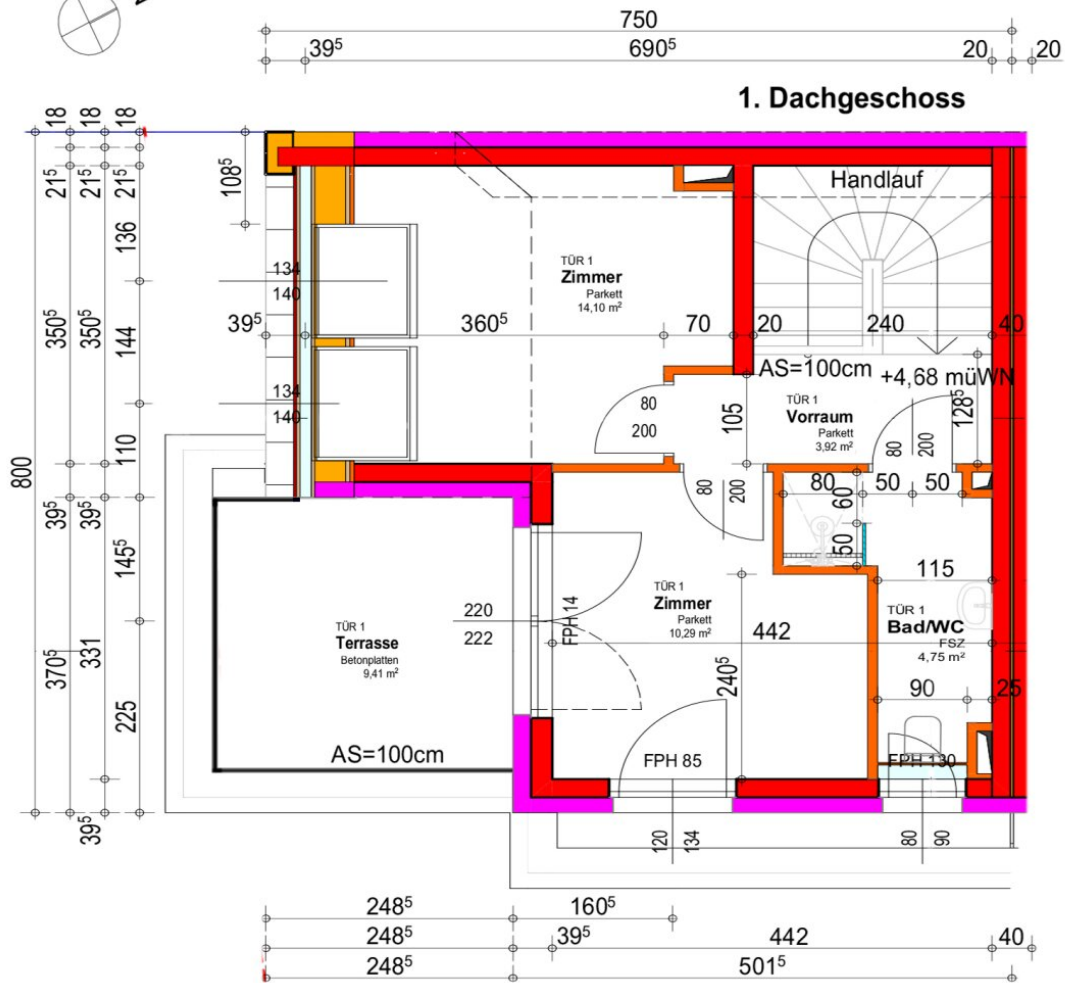


165 H1 EG





165 - H1 - 1.OG



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 m²:**
- **WNFL. ca. 127,69 m²** (5 Zimmer) + **GARTEN ca. 25,17 m²** + **2 TERRASSEN ca. 21,06 m²** + **PKW-Stellplatz ca. 13,80 m²** = **EUR 588.000** - SCHLÜSSELFERTIG!

-
- **HAUS 2, Grundanteil ca. 216 m²:**
 - **WNFL. ca. 127,52 m²** (5 Zimmer) + **GARTEN ca. 50,52 m²** + **2 TERRASSEN ca. 21,06 m²** + **PKW-Stellplatz ca. 13,80 m²** = **EUR 576.000** - SCHLÜSSELFERTIG!

-
- **EINFAMILIENHAUS 3: VERKAUFT!**

-
- **KEIN BAURECHT, KEINE PACTH:**

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.