

Niedrigenergie-Reihenhaus auf Eigengrund



RH_1110 Wien

Objektnummer: 1626_28179

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	ca. 2018
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	59,24 m ²
Zimmer:	3
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 40,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	329.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Silvana Ljubisavljevic

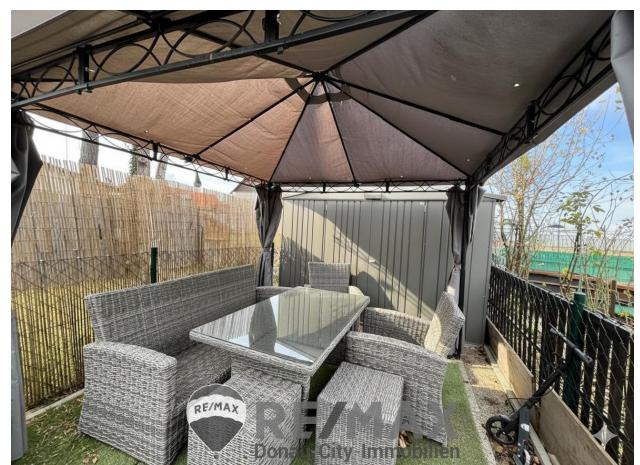
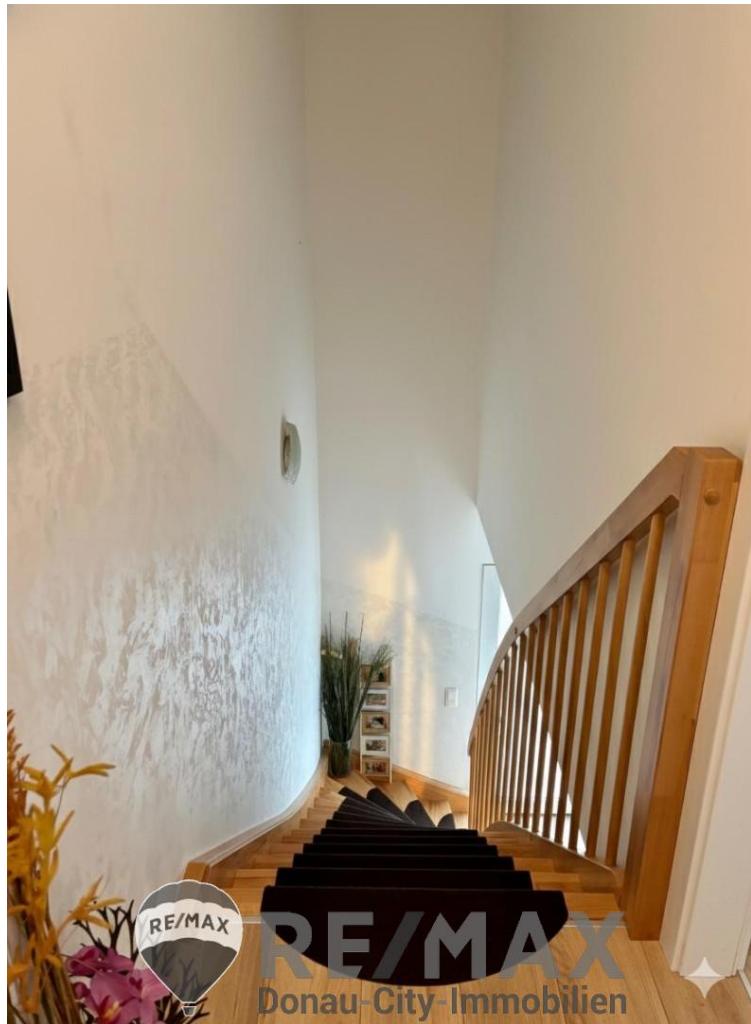
RE/MAX Favorit
Laxenburgerstr 21
1100 Wien

H +43 660 44 900 39

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











RE/MAX
Donau-City-Immobil



RE/MAX
Donau-City-Immobil

Objektbeschreibung

“Niedrigenergiehaus auf Eigengrund”

Zum Verkauf steht dieses energieeffiziente Reihenhaus (Neu-Errichtung ca. 2019) in Wien-Simmering - zwischen städtischer Nähe und ruhiger Grünlage - ideale Verbindung zwischen Alltag und Komfort - perfekt für Paare oder Familien.

Auf zwei Ebenen stehen 59,24 m² Wohnfläche zur Verfügung: zwei Schlafzimmer, eine geräumige Wohnküche, 1 Badezimmer sowie zwei Toiletten. Die Terrasse (7,7 m²) und der Eigengarten (44,03 m²) sind mit Wasser bzw. Stromanschluss ausgestattet und erweitern den Wohnraum ins Freie – ideal zum entspannten Ankommen, Wohnen und Genießen.

Das Haus überzeugt durch Energieeffizienz und massive Brettsperrholzbauweise, 3-fach-Isolierverglasung, kontrollierte Wohnraumlüftung sowie eine Luftwärmepumpe für Heizung und Warmwasser.

Alle Fenster verfügen über eine Vorbereitung für die Montage von Raffstores sowie eine Elektrozuleitung für die Bedienung mit Funksteuerung.

Kontrollierte Wohnraumlüftung: Kompaktgerät - die Zu- und Abluftauslässe befinden sich EG in der abgehängten Decke, im OG im Fussbodenbereich.

Der Parkettboden im EG und Laminatboden im OG sorgen für eine wohlige Wärme, während die modernen Fliesen den Nassräumen ein stilvolles Ambiente verleihen.

Highlights:

- Niedrigenergiehaus
- Niedrige Erhaltungskosten
- Niedrige Betriebskosten
- versperrbare Terrassentüre
- Strom- und Wasseranschlüsse auf Terrasse und Eigengarten
- Eigengarten mit ausreichend Platz für eine Gartenlounge, Griller, Pool, Hochbeet, etc.

Die unmittelbare Umgebung bietet gute Infrastruktur und Nahversorgung. Das Einkaufszentrum Huma Eleven ist nur 4 Autominuten entfernt und bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Supermärkte, Apotheken, Freizeitaktivitäten sowie Gastronomie und erleichtert die Besorgungen des täglichen Bedarfs.

Kindergarten, Volksschule oder Mittelschule sowie Gymnasium befinden sich in ca. 5 Autominuten Entfernung.

Die Buslinien 76A und 76B liegen nur 1 Gehminute entfernt und bringen Sie direkt zur U3-U-Bahn Station Enkplatz. Die Straßenbahnlinien 11 und 71 sind bequem erreichbar und erweitern die öffentliche Anbindung.

Für Erholung und Naturerlebnisse bieten das Naturschutzgebiet „Blaues Wasser“, Kurpark Mannswörth, Prater, sowie Lobau vielfältige Möglichkeiten.

Doch da Bilder mehr sagen als 1000 Worte, werfen Sie einfach einen Blick auf unsere 360° Tour [Hier!](#)

Laufende monatliche Kosten:

Ru?cklage: ca. € 66,94

Betriebskosten: ca. € 134,31

Stand Rücklage ca. € 49.700,--

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Besichtigung mit Einzelterminen am Freitag, den 16.01.2026 in der Zeit von 12:00 Uhr bis 15:00 Uhr! Um Voranmeldung wird gebeten.

Richtpreis: € 329.000 *)

***) Beim Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der sich sowohl nach unten als auch nach oben verändern kann! Vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber!**

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

Heizwärmebedarf: 40.0
edarf: kWh/(m²a)
Klasse HeizwB
ärmebedarf:
Faktor Gesamtwert: 0.81
mtenergieeffizienz:
Klasse A
Faktor Gesamtwert: 0.81
mtenergieeffizienz: