

**Top Reihenhaus mit Terrasse & Garten beim Schellensee -  
Erstbezug - Provisionsfrei!**



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

Image00023

**Objektnummer: 141/84798**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilientreuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2025
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,09 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 39,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	439.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Timo Kohlweiss**

Rustler Immobilientreuhand

T +43 1 8949749683

H +43 676 834 34 683

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



## Top 2

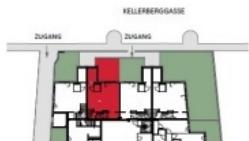
### Wohnnutzfläche

Türvorbau	4,76 m <sup>2</sup>
WC	1,84 m <sup>2</sup>
Wohnküche	32,63 m <sup>2</sup>
Abstellraum	8,02 m <sup>2</sup>
Gang	1,89 m <sup>2</sup>
Schrankraum	5,60 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,44 m <sup>2</sup>
Zimmer	13,50 m <sup>2</sup>
Bad	5,41 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	84,09 m <sup>2</sup>

### Freiflächen

Zugang	2,38 m <sup>2</sup>
Garten	9,65 m <sup>2</sup>
Terrasse	10,63 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	22,66 m <sup>2</sup>

HWB: 32,00 kWh/m<sup>2</sup>a  
fGEE: 0,64



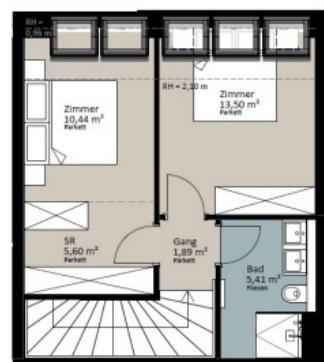
**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



AM  
SCHELLEN  
SEE



OBERGESCHOSS



## Objektbeschreibung

Zwischen der ländlichen Idylle, in unmittelbarer Nähe zum Schellensee, und dem städtischen Treiben von Siebenhirten mit diversen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentlichen Verkehrsmitteln ist dieses wunderschöne Reihenhaus fertiggestellt. **Facts zum Objekt:** - elegante Parkettböden in allen Wohn- und Schlafräumen - Ziegelmassivbauweise - begrüntes Dach & Holzoberflächen - Heizen und Kühlen mittels Wärmepumpe - qualitativ hochwertige Fenster und Fenstertüren mit hohem Wärme- und Schallschutz - Feinsteinzeugplatten auf der Terrasse - Photovoltaikanlage am Dach - Energiekennzahlen: HWB = 35,50 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE = 0,65 **Verkehrsanbindung & Infrastruktur:** Drei Autobuslinien (61A, 61B, 260) und die U6 (Station Siebenhirten) erreichen Sie fußläufig und kommen sowohl bequem als auch schnell bis ans andere Ende von Wien bzw. nach Vösendorf und Hinterbrühl. Mit der Badner Bahn sind Sie in 20 Minuten in der SCS. Kindergarten und Volksschulen befinden sich in Gehdistanz. Mehrere Gymnasien in der näheren Umgebung, sind öffentlich sehr gut erreichbar: BG/BRG Perchtoldsdorf, Gymnasium Kalksburg, SportGymnasium Maria Enzersdorf, GRG 23 und Gymnasium Draschestraße