

**Worauf warten? Vier-Zimmer + Ruhelage + Garten +  
Terrasse + perfekte Raumaufteilung + Tiefgarage!**



**Objektnummer: 255563**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	126,02 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	140,52 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	43,05 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	23,58 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 37,19 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,84
<b>Kaufpreis:</b>	599.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mark Prettenthaler**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a







Sie wollen  
Ihre Immobilie  
**VERKAUFEN?**  
Wir machen das für Sie!

Unsere Leistungen  
im Überblick:

#### OFFICE WIEN

Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6, 1010 Wien  
T +43 664 307 00 09  
M office@schantl-ith.at

#### OFFICE GRAZ

Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz  
T +43 664 541 10 47  
M office@schantl-ith.at



3D Grundriss



35 Plattformen



Social Media



Home Staging



Wohnungs- und  
Häuservideos



Infrastrukturbericht



Top Fotos



Qualitätssiegel



**SCHANTL**  
IMMOBILIEN TREUHAND

**ITH** SCHANTL  
IMMOBILIEN TREUHAND

FOLGEN SIE UNS AUF



**WWW.SCHANTL-ITH.AT**

## Objektbeschreibung

Hier entstehen 13 perfekt geplante und hochwertig ausgeführte Reihenhäuser mit eigenen Tiefgaragen Parkplätzen und direktem Zugang zu den Einheiten, eigene Kellerbereiche, idyllische Eigengärten sowie Terrassen. Diese Reihenhäuser bieten pure Lebensqualität und absolute Ruhe für Ihre Familie!

Haus 2 verfügt dabei über zwei gesamt ca. 43 m<sup>2</sup> großen Eigengärten inklusive 10 m<sup>2</sup> Terrasse sowie einer westlich ausgerichteten Terrasse beim Masterbedroom. Die gut durchdachte Raumaufteilung der Häuser spricht ebenfalls für sich und bietet mit ca. 126 m<sup>2</sup> Wohnfläche ausreichend Platz für die ganze Familie.

Das Erdgeschoß teilt sich in einen hellen Vorraum, ein WC, einen Abstellraum und die große und lichtdurchflutete Wohnküche mit Zugang zur Terrasse und dem eigenen Garten.

Im 1. Obergeschoß lassen sich vom Vorraum aus zwei großräumige Schlafzimmer, ein Badezimmer mit genügend Platz für Doppelwaschbecken, Dusche und Badewanne und ein getrenntes WC begehen.

Das Masterbedroom befindet sich im 2. Obergeschoß und besitzt eine private Terrasse mit Blick in den Garten sowie ein Badezimmer mit WC.

Diese Häuser mit einem fairen Preis-Leistungs-Verhältnis sind das perfekte Domizil für Naturverliebte, mit bester Anbindung ins Zentrum von Wien!

### Facts:

- ca. 126 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Garten: ca. 43 m<sup>2</sup>
- Terrassen: 16,3 m<sup>2</sup>
- Eigene Terrasse im 2. Obergeschoß
- 2 Tiefgaragenplätze pro Haus
- Eigener großzügiger Keller

- Optimaler Grundriss
- Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Hochwertige Ausführung
- Schlüsselfertig
- Fertigstellung 2023
- Kaufpreis: € 599.000,-
- Stellplatz Garage: € 25.000,-

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie: Grundbuchauszug, Wohnungseigentumsvertrag, Nutzwertgutachten, Eigentümerversammlungsprotokoll (wenn vorhanden) etc...

Die Hausverwaltung schätzt die BK auf € 1,8/m<sup>2</sup>. Konkrete Angaben werden sobald als möglich nachgereicht.

**Worauf warten Sie noch? Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap