

**Bestes PREIS- LEISTUNGS-VERHÄLTNIS am Markt! Super  
schönes Familienprojekt mit 4 Schlafzimmern- bereits  
Bezugsfertig!**



**Objektnummer: 399**

**Eine Immobilie von WohnQuelle GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Memlinggasse 11
Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien, Donaustadt
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	151,86 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	178,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Stellplätze:	1
Garten:	32,85 m <sup>2</sup>
Keller:	40,88 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 38,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A+</b> 0,70
Kaufpreis:	698.500,00 €

## Ihr Ansprechpartner

### Christoph Handl

WohnQuelle GmbH  
Martin-Gusinde-Gasse 5  
2344 Maria Enzersdorf

H +43 664 23 18 300

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







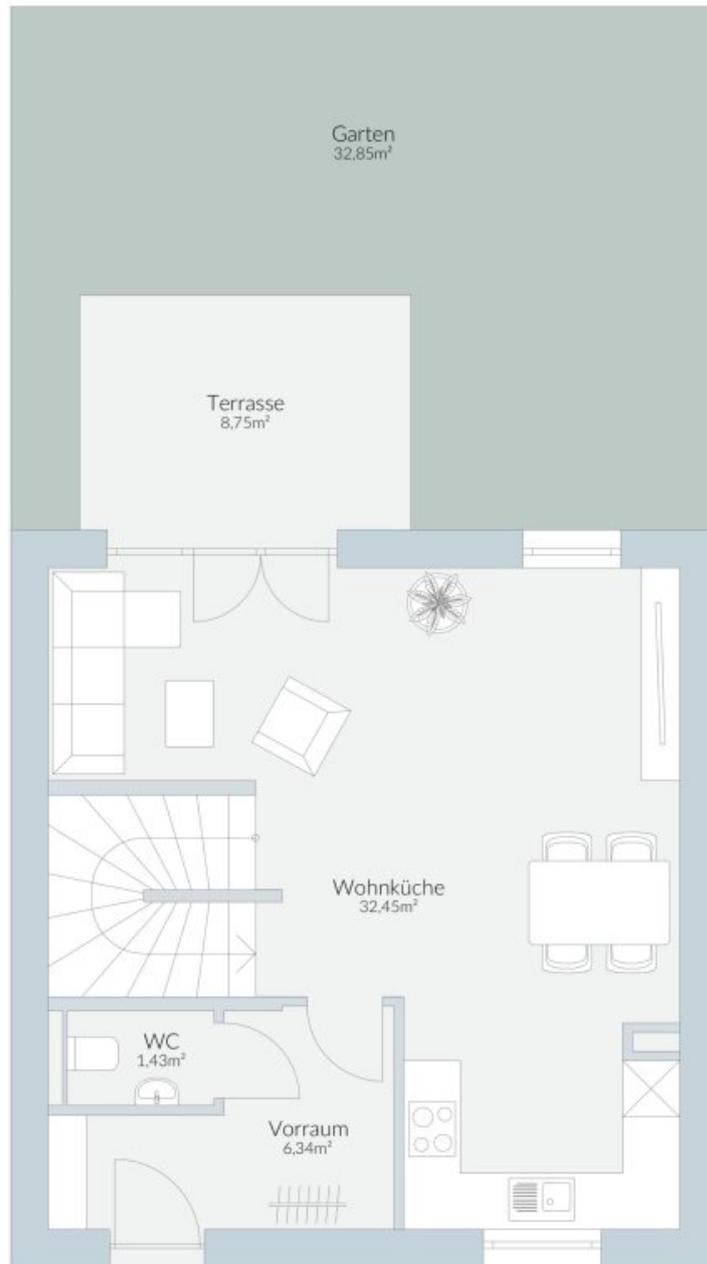






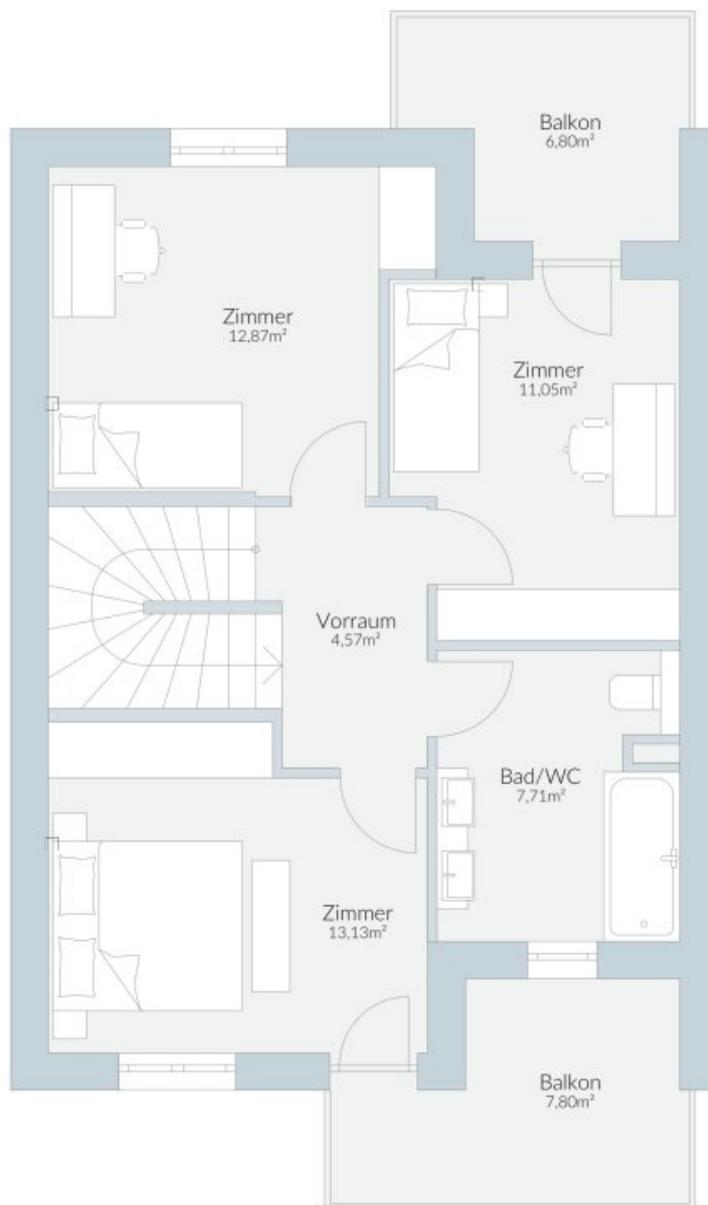


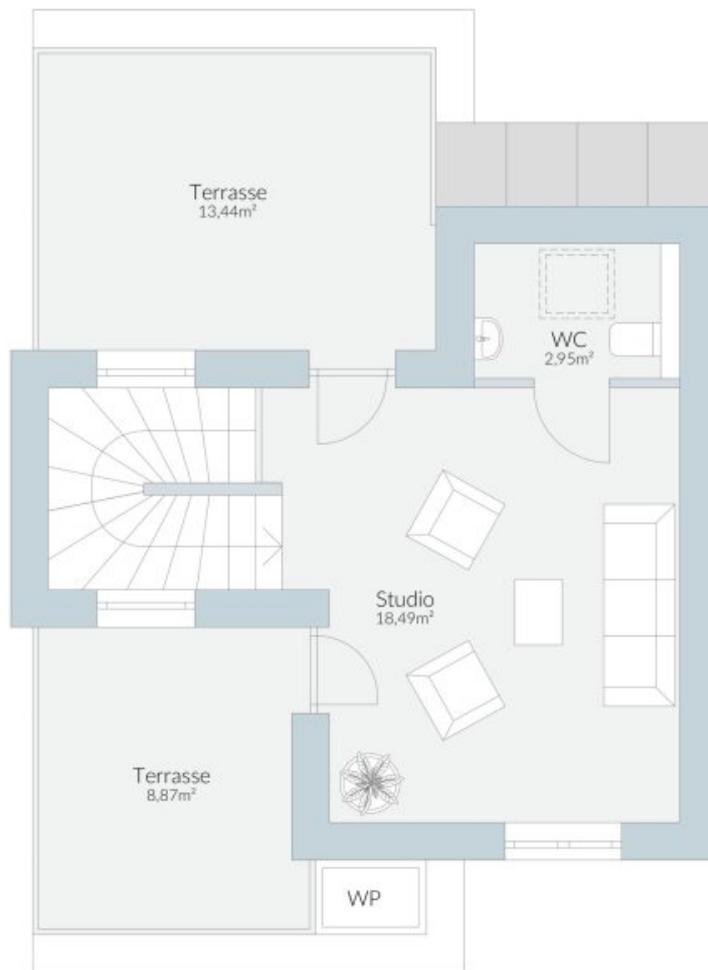




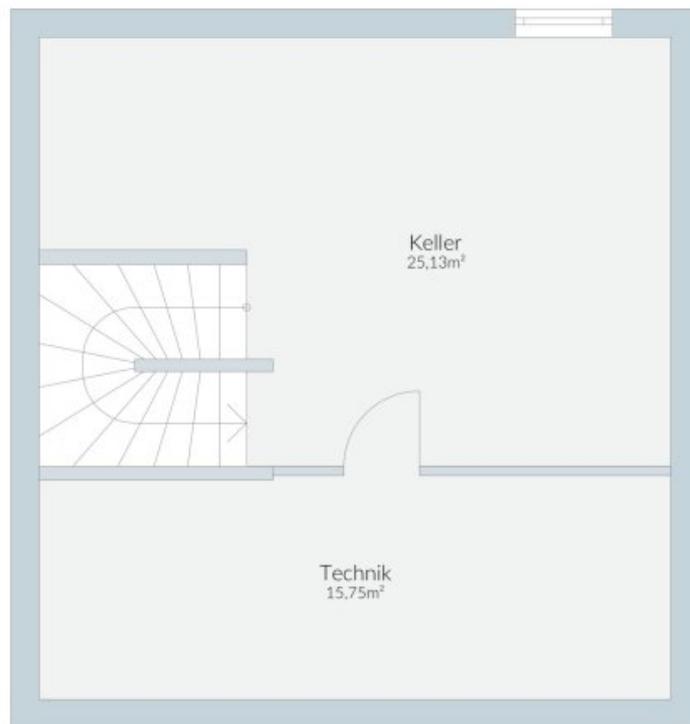
▲  
Top 05  
110.98m<sup>2</sup>







WQ



WQ



## Objektbeschreibung

**Die Häuser sind bereits fertig errichtet und warten auf eine persönliche Besichtigung mit Ihnen, sowie in weitere Folge auf Ihre Möbel und den Einzug!**

Unsere 6 Reihenhäuser werden jeweils mit ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche zuzüglich Terrassen, Dachterrassen, Gärten, **einem Keller im Ausmaß von ca. 40 m<sup>2</sup>** je Einheit und einem KFZ-Abstellplatz in Massivbauweise **auf einem Eigengrund** errichtet.

Bebaut wird das Grundstück mit dem Baukörper West-Seitig.

Bei der Architektur stand ein offener Wohnbereich und ausreichend Platz für die Familie im Fokus. Einen traumhaften ruhigen und privaten Bereich konnten wir mit dem Studio im Dachgeschoß erzielen. Dieses lässt sich optimal als Homeoffice oder Gästezimmer gestalten. Weiters war es uns wichtig von fast jedem Zimmer auf eine Terrasse zu gelangen.

3 großzügige Schlafzimmer plus einem traumhaften Studio im Dachgeschoß bieten Platz für eine große Familie. Das Badezimmer bietet ebenso einen großzügigen Platz und ist mit einem Doppelwaschbecken ausgestattet.

Das gesamte Haus inklusive dem großzügigen **Keller ist schlüsselfertig ausgestattet** und wird mit einer hochwertigen Ausstattung im Frühling 2024 übergeben.

Die Häuser verfügen über einen eigenen überdachten Autoabstellplatz.

**Kaufpreis ab nur € 679.000,-**

**Provisionsfrei!**

**Jetzt sofort Besichtigung vereinbaren:** [www.wohnquelle.at](http://www.wohnquelle.at)

**Profitieren Sie von unserem Finanzierungspartner der Ihnen gerne die beste Finanzierung anbietet!**

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 <725m

Apotheke <1.450m  
Klinik <1.400m  
Krankenhaus <4.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <700m  
Kindergarten <700m  
Universität <950m  
Höhere Schule <1.025m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <825m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <1.400m  
Geldautomat <2.625m  
Post <1.450m  
Polizei <1.325m

### **Verkehr**

Bus <175m  
U-Bahn <850m  
Straßenbahn <2.575m  
Bahnhof <925m  
Autobahnanschluss <4.525m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap