

## **Leben am Marchfelderkanal - Modernes Eckreihenhaus mit Dachterrasse**



**Objektnummer: 8014/67**

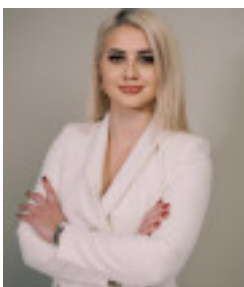
**Eine Immobilie von FiFu24 Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Art:                          | Haus - Reiheneckhaus              |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 1210 Wien                         |
| Baujahr:                      | 2023                              |
| Zustand:                      | Erstbezug                         |
| Alter:                        | Neubau                            |
| Wohnfläche:                   | 108,37 m²                         |
| Zimmer:                       | 5                                 |
| Bäder:                        | 2                                 |
| WC:                           | 3                                 |
| Terrassen:                    | 2                                 |
| Garten:                       | 57,37 m²                          |
| Heizwärmebedarf:              | <span>B</span> 46,90 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <span>A+</span> 0,69              |
| Kaufpreis:                    | 659.000,00 €                      |
| Provisionsangabe:             |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

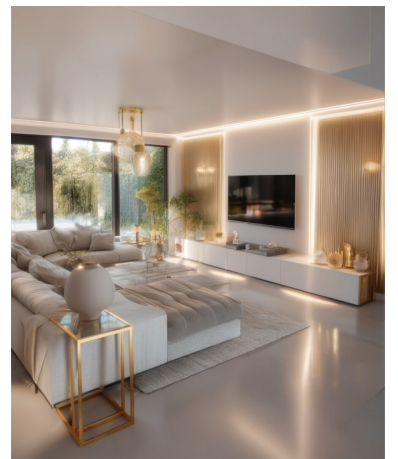
## Ihr Ansprechpartner



**BA Rafaela Simic**

FiFu24 Immobilien GmbH  
Wiedner Gürtel 9-13 | Turm 24 | 19 OG | 1100 Wien  
1100 Wien







Kormorangasse 9  
1210 Wien  
Haus 3  
108,97m<sup>2</sup>

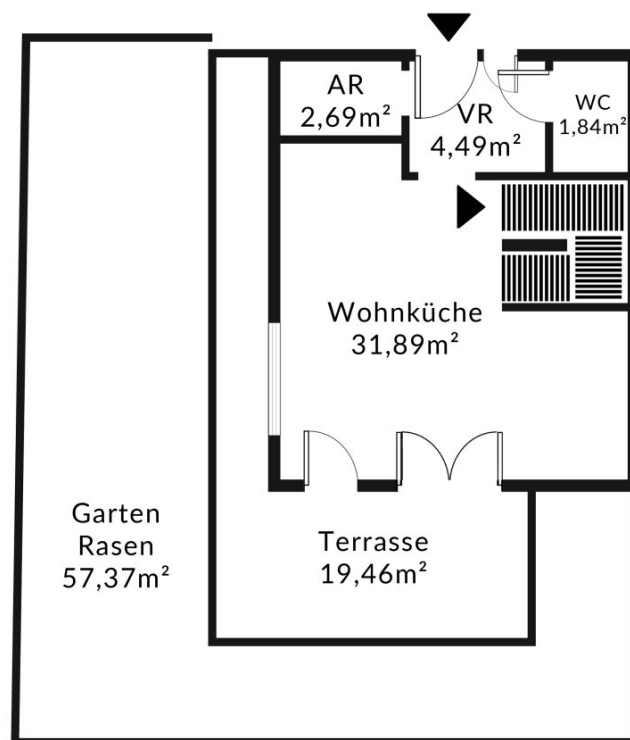


Kormorangasse 9

1210 Wien

Haus 3  
Erdgeschoss

40,91m<sup>2</sup>

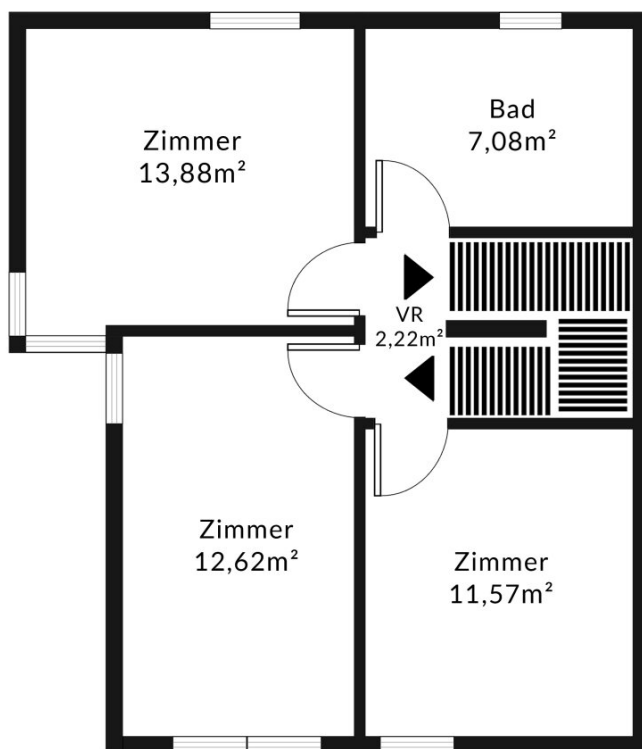


Kormorangasse 9

1210 Wien

Haus 3  
Obergeschoss

47,37m<sup>2</sup>

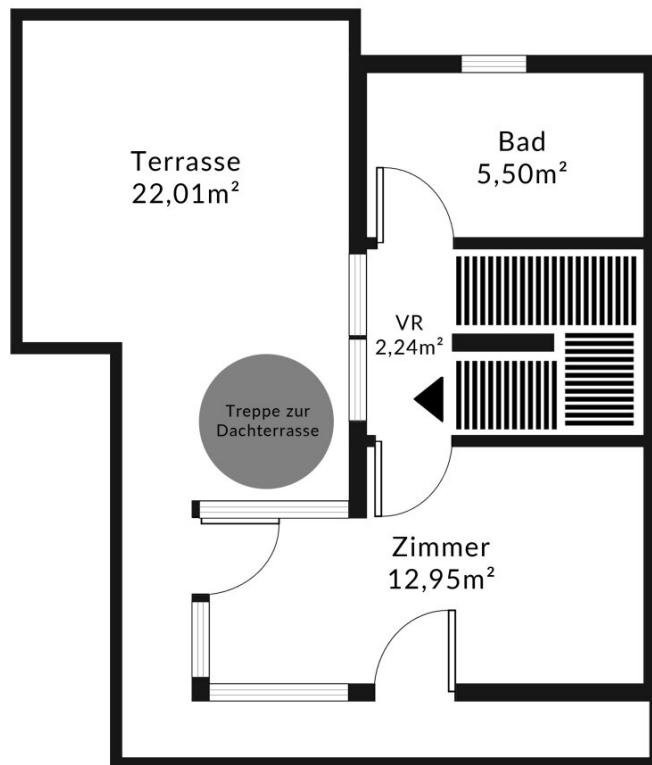


Kormorangasse 9

1210 Wien

Haus 3  
Dachgeschoss

20,69m<sup>2</sup>

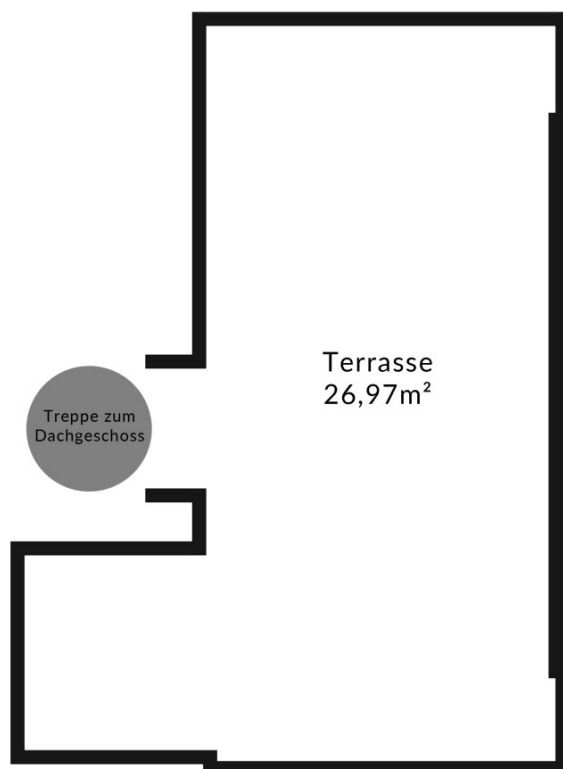


Kormorangasse 9

1210 Wien

Haus 3  
Dachterrasse

26,97m<sup>2</sup>





## Objektbeschreibung

Nächst zum Marchfelderkanal gelangen 3 neu errichtete Reihenhäuser mit großzügigen Freiflächen zum Verkauf!

Jedes Haus verfügt über einen Garten, mehrere Terrassen sowie einer eigenen Dachterrasse, von welcher man einen einzigartigen Panoramablick auf den Kahlenberg und Leopoldsberg genießt.

Die Häuser können wahlweise im belagsfertigen oder schlüsselfertigen Zustand erworben werden.

### DAS PROJEKT

Direkt am Marchfeldkanal gelangen 3 Reihenhäuser aufgeteilt auf Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss mit Terrasse sowie Gartenflächen zum Verkauf. Auf dem Gebäudekörper entstehen 3 hochwertige Reihenhäuser, bei denen sowohl auf die Architektur, als auch auf die Grundrisse im Zuge der Planung sehr viel Wert gelegt wurde. So stehen den neuen Eigentümern des Gebäudes zeitgemäße und gut geschnittene Räume zur Verfügung. Selbstredend wird auch auf eine hochwertige Ausstattung geachtet.

Der einmalige Blick auf den Leopoldsberg sowie den Kahlenberg machen diese Reihenhäuser in Niedrigenergiebauweise zu einem besonderen Highlight.

Bitte beachten Sie, dass das gegenständliche Projekt auf einem Baurechtsgrundstück realisiert wird und somit ein monatlicher Baurechtszins in der Höhe von ca. € 2,-/m<sup>2</sup> anfällt.

- 3 Reihenhäuser
- Flächen zwischen 108m<sup>2</sup> und 113m<sup>2</sup>
- Niedrigenergiebauweise
- Eigengärten
- private Dachterrassen
- sehr hochwertige Ausstattung

- belagsfertige oder schlüsselfertige Ausführung möglich
- Monatlicher Baurechtszins ca. € 2,-/m<sup>2</sup>

### **HAUS 3:**

Das traumhafte Eckreihenhaus erstreckt sich über eine Wohnfläche von insgesamt ca. 108,37m<sup>2</sup> und teilt sich auf Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss.

Im Erdgeschoss wird das Haus über den Vorraum betreten. Dieser erschließt einen Abstellraum, ein separates WC sowie die offen gestaltete Wohnküche. Durch den clever gestalteten Grundriss teilt sich die Wohnküche auf einen großen Wohnbereich und eine separate Kochnische auf. Die Wohnküche profitiert dank großer Glasflächen von einem natürlichem Lichteinfall. Die ca. 19,46m<sup>2</sup> große Terrasse, welche ebenerdig an den ca. 57,37m<sup>2</sup> großen Eigengarten angeschlossen ist, wird durch die Wohnküche betreten.

Das Obergeschoss teilt sich auf 3 Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Badewanne auf.

Im Dachgeschoss befindet sich ein weiteres Zimmer, welches als Arbeitszimmer oder Hobbyraum genutzt werden kann sowie ein Badezimmer mit Dusche und einem WC. Von der ca. 22,01m<sup>2</sup> großen Terrasse, gelangt man über eine Wendeltreppe auf die ca. 26,97m<sup>2</sup> große Dachterrasse, von welcher aus man einen traumhaften Ausblick auf den Kahlenberg und den Leopoldsberg genießt.

Das Haus gliedert sich wie folgt:

#### **Erdgeschoss:**

- Vorraum - ca. 4,49m<sup>2</sup>
- Abstellraum - ca. 2,69m<sup>2</sup>
- WC - ca. 1,84m<sup>2</sup>
- Wohnküche - ca. 31,89m<sup>2</sup>

#### Obergeschoss:

- Diele - ca. 2,22m<sup>2</sup>
- Bad - ca. 7,08m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 1 - ca. 13,88m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 2 - ca. 12,62m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 3 - ca. 11,57m<sup>2</sup>

#### Dachgeschoss:

- Diele - ca. 2,24m<sup>2</sup>
- Bad - ca. 5,50m<sup>2</sup>
- Zimmer - ca. 12,95m<sup>2</sup>

#### Freiflächen:

- Garten - ca. 57,37m<sup>2</sup>

- Terrasse - ca. 41,47m<sup>2</sup>
- Dachterrasse - ca. 26,97m<sup>2</sup>

### **Kaufpreis:**

Der Kaufpreis im belagsfertigen Zustand beläuft sich auf € 659.000,-. Der Preis im schlüsselfertigen Zustand beläuft sich auf € 699.000,-.

Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Haftungserklärung zum Inserat**

Irrtum und Änderungen vorbehalten! Sofern es sich bei Bildern um Visualisierungen handelt, können Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung resultieren. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass das auf Fotos oder Visualisierungen ersichtliche Mobiliar bzw. Inventar nicht Bestandteil des inserierten Preises ist.

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 <1.500m

Apotheke <1.000m

Klinik <3.500m

Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap