

## **Großzügiges Reihenhaus in Wiener Neudorf mit 6 Zimmern, südseitiger Garten und Terrasse**



**Objektnummer: 24002**

**Eine Immobilie von Rauch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2351 Wiener Neudorf
<b>Baujahr:</b>	1982
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	121,71 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	173,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	52,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 79,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,25
<b>Kaufpreis:</b>	680.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

24.480,00 € inkl. 20% USt.

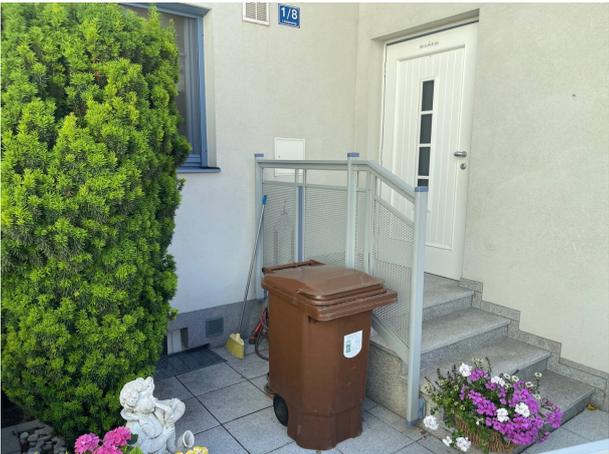
## Ihr Ansprechpartner



**Sandra Waldinger**

Rauch Immobilien GmbH





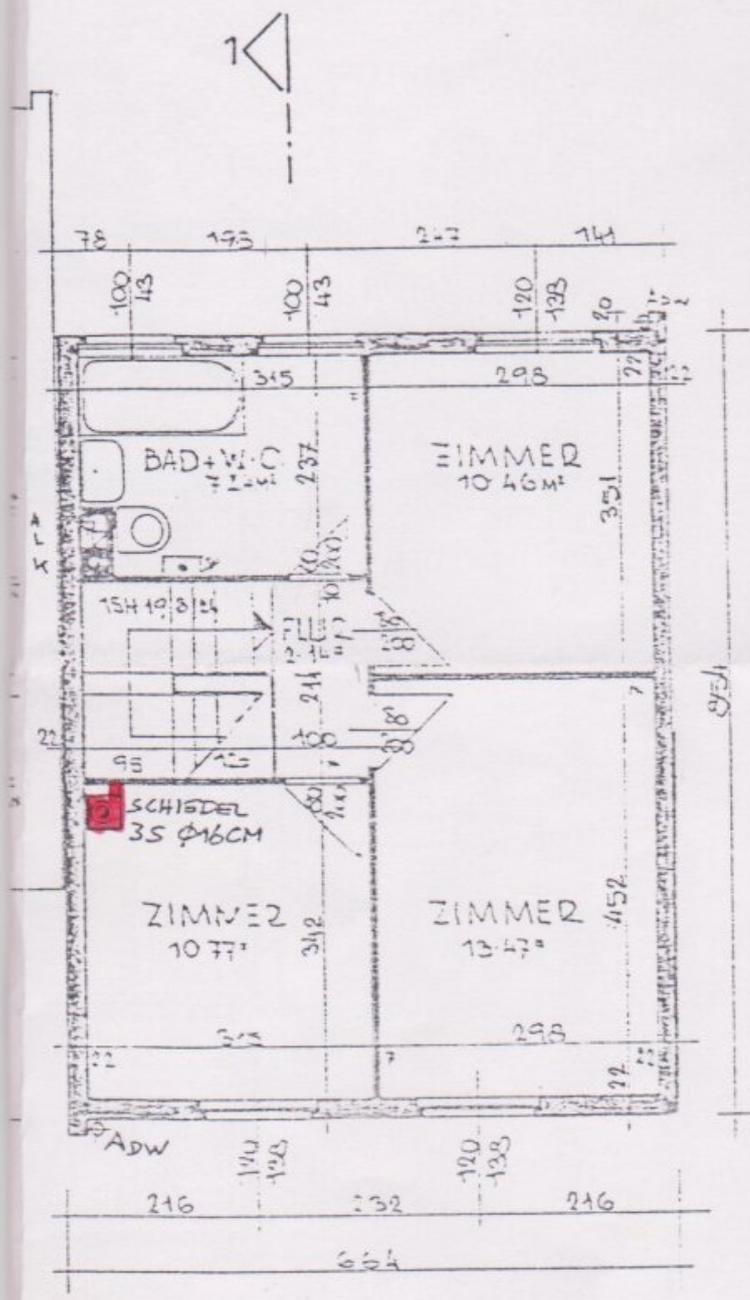










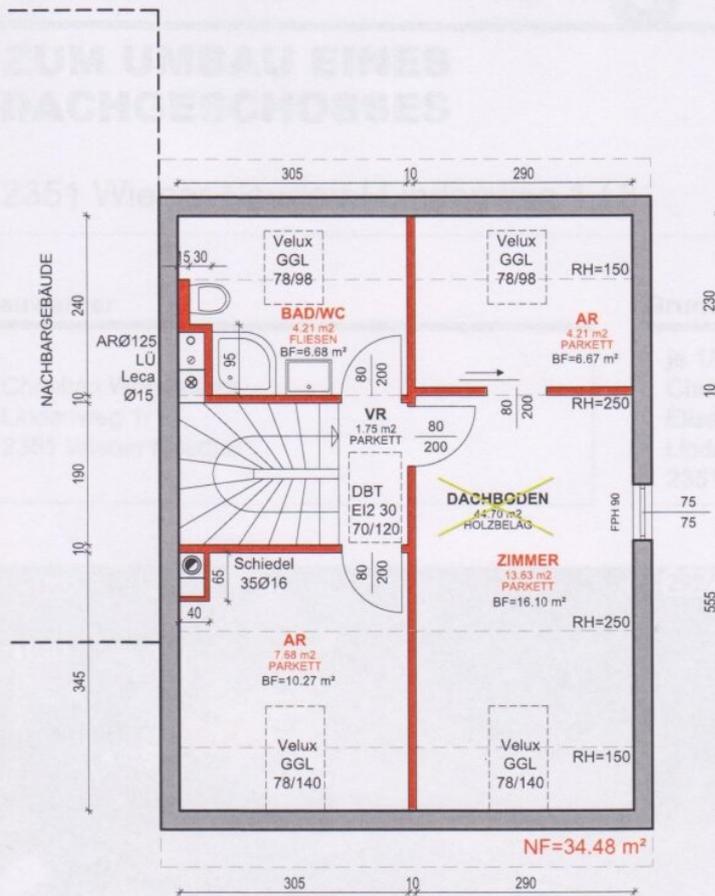


NUTZFLÄCHE 44.03 m²

OBERGESCHOSS

# Grundriss DG | M=1:100

WÖHR\_BA\_2023-10-23



## AUFBAUTEN

### FUSSBODEN NASSRÄUME

- 1cm Fliesen im Dünnbett
- Feuchtigkeitsabdichtung lt. Norm
- Zementestrich Bestand
- PE-Folie Bestand
- Trittschalldämmung Bestand
- Stahlbetondecke Bestand

### Nicht tragende Wände

- 1,5cm GK-Platte (GKI in Nassräumen)
- 7cm Metallständerwand
- 1,5cm GK-Platte

Der bereits ausgebaute Dachboden soll umgebaut werden. Dazu werden Zwischenwände (Trockenbau) eingezogen. Es soll ein Zimmer, Bad/WC und zwei Abstellräume entstehen.



## **Objektbeschreibung**

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Wiener Neudorf, Niederösterreich. Diese charmante Eck-Reihenhausimmobilie bietet Ihnen auf ca. 121.71m<sup>2</sup> Wohnfläche genügend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. Mit insgesamt 7 Zimmern, einem gepflegten Garten und einer Terrasse, lässt dieses Haus keine Wünsche offen.**

**Betreten Sie die Immobilie und lassen Sie sich vom ostseitigen Eingangsbereich empfangen. Hier fühlen Sie sich sofort willkommen und können Ihre Gäste in einer warmen und einladenden Atmosphäre empfangen.**

**Die gepflegten Böden und die hellen Räume verleihen dem Haus eine angenehme Wohnqualität.**

**Mit insgesamt 3 WCs und 2 Bädern ist das Haus ideal für Familien geeignet!**

**Die Bäder sind modern ausgestattet und bieten Ihnen den nötigen Komfort für einen entspannten Start in den Tag.**

**Die geräumige Wohnküche ist perfekt für Kochliebhaber und bietet genügend Platz für gemeinsame Mahlzeiten mit der Familie oder Freunden. Die Küche und sonstigen Wohnräume wurden von einem Tischler mit Echtholz-Ahornmöbel ausgestattet.**

**Über eine Eichen-Holztreppe kommt man in das OG, wo sich ein Badezimmer mit Dusche, Wanne, Bidet und WC befindet.**

**Weiters befinden sich noch 3 Zimmer im OG. Das Schlafzimmer ist hochwertig in Echtholz TEAM 7 ausgestattet.**

**Der Aufstieg ins DG erfolgt über eine Wendeltreppe in Eiche hell.**

**Die Zimmer im OG und DG sind mit Heizkörper ausgestattet.**

**Hier befinden sich 2 Wohnschlafzimmer, ausgestattet mit einer Klimaanlage, 1 Schrankraum und 1 Badezimmer mit Waschbecken, Dusche und WC.**

**Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf die südseitige Terrasse und in den Garten, der sich perfekt für Grillabende oder gemütliche Stunden im Freien eignet.**

**Das Reihenhaus ist komplett unterkellert und verfügt über einen externen Kellerabgang.**

**Im Keller befindet sich ein 2. Kamin für feste Brennstoffe, sowie eine Gastherme, Baujahr 2003, die sowohl für die Heizung als auch in Kombination mit der Solarthermenanlage für die Warmwasseraufbereitung dient. Als Solarspeicher ist ein Boiler mit 500 Liter Inhalt vorhanden.**

**Ebenfalls im Keller ist die Waschküche mit Waschmaschine und Ablufttrockner, sowie ein Waschbecken und eine Dusche.**

**Der Garten mit einer Größe von ca.130 m<sup>2</sup> verfügt über ein Gartenhaus mit Stromanschluss, einer Gartenwasserleitung und einer Terrasse mit ca. 20 m<sup>2</sup>, welche mit einer Markise beschattet wird.**

**Das Erdgeschoss wurde 2003 und 2007 komplett erneuert, die Fenster wurden im Zuge des Umbaus komplett im gesamten Haus getauscht. Alle Fenster verfügen über Aussenrolläden und Fliegengitter. Der gesamte EG-Bereich ist mit Steinbodenfliesen ausgestattet.**

**Im gesamten Erdgeschoss und im Badezimmer OG ist eine Fussbodenheizung.**

**Im Zuge des Umbaus wurde ein zusätzlicher Vollwärmeschutz**

**zum bereits vorhandenen Wärmeschutz aufgebracht.**

**Die Lage des Hauses ist ideal für Pendler und Familien. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, mit einer Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe und einem Autobahnanschluss, der Ihnen eine schnelle Anbindung an umliegende Städte bietet. Auch für den Alltag ist gesorgt, denn in unmittelbarer Nähe finden Sie einen Arzt, eine Schule, einen Kindergarten, einen Supermarkt und ein Einkaufszentrum.**

**Genießen Sie die Vorzüge einer ruhigen Wohngegend und profitieren Sie gleichzeitig von der Nähe zur pulsierenden Stadt Wien. In Wiener Neudorf erleben Sie das Beste aus beiden Welten.**

**Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause präsentieren zu dürfen.**

**Kontaktieren Sie Frau Sandra Waldinger unter der Tel. Nummer 0650/278 98 66.**

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Krankenhaus <2.500m  
Klinik <3.500m

##### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <1.000m  
Universität <9.500m  
Höhere Schule <3.000m

##### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <5.500m

Bahnhof <1.500m

Straßenbahn <4.500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap