

**orea | Ein Townhouse zum Verlieben – Badeteich · Gärten ·  
2 Parkplätze**



**Objektnummer: 3032**

**Eine Immobilie von orea GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Erlaaer Straße
Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2010
Wohnfläche:	117,41 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Garten:	46,29 m <sup>2</sup>
Keller:	8,81 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 37,77 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	649.000,00 €
Betriebskosten:	126,94 €
USt.:	12,69 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



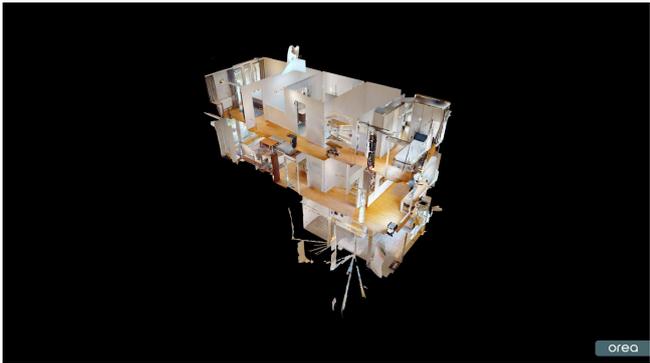
**orea | Eigentum**

orea  
Röttergasse 41  
1170 Wien









## Objektbeschreibung

Erlebe Wohnkomfort auf höchstem Niveau! Das wunderschöne Reihenhaus befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend und bietet ein modernes und gemütliches Zuhause. Auf einer Fläche von 117.41m<sup>2</sup> aufgeteilt auf 4 geräumige Zimmern findet man hier ausreichend Platz für sich und seine Liebsten.

- Badeteich für die Bewohner dieser Townhouses inklusive.
- Eigengarten + Gemeinschaftsgärten
- 2 Parkplätze verfügbar

Die moderne Küche bietet ausreichend Arbeitsfläche und Stauraum für alle Küchenutensilien. Hier kann man seine Kochkünste entfalten und Familie und Freunde mit leckeren Gerichten verwöhnen. Das Erdgeschoss verfügt außerdem über ein Gäste-WC, welches sich direkt neben dem Eingangsbereich befindet. Das Skylight spendet dem gesamten Wohn- und Essbereich ausreichend Helligkeit.

Ein hochgelagerter Garten ist der perfekte Ort, um sich zu entspannen und die Natur zu genießen. Hier können eigene Gemüse- und Kräuterbeete angelegt werden – oder man genießt einfach nur die Sonne auf der Terrasse. Eine Oase der Ruhe inmitten der Stadt.

Im ersten und zweiten Obergeschoß finden sich insgesamt drei Schlafzimmer, die alle mit großen Fenstern ausgestattet sind und somit viel Tageslicht ins Zimmer lassen. Das Hauptschlafzimmer verfügt über eine eigene Loggia, auf der man den Tag mit einer Tasse Kaffee beginnen kann. Ein modernes Badezimmer mit Badewanne und WC rundet das Obergeschoss ab.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist die hervorragende Verkehrsanbindung - die U6-Station Erlaaer Straße findet sich nur 2 Gehminuten von diesem Townhouse entfernt.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <250m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <5.000m

Höhere Schule <4.250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <1.250m

Einkaufszentrum <1.250m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.250m

Post <1.250m

Polizei <1.250m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <2.750m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap