# 3 Reihenhäuser in Wien Donaustadt



Objektnummer: 225640

Eine Immobilie von Liftl Immobilien GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus - Reihenhaus

Land: Österreich PLZ/Ort: 1220 Wien

Baujahr: 2024

Zustand: Erstbezug
Alter: Neubau
Wohnfläche: 105.86 m²

Wohnfläche: 105,86 m² Zimmer: 4

Bäder: 2
WC: 3
Terrassen: 2

Terrassen: 2
Stellplätze: 1
Garten: 60

**Garten:** 60,01 m<sup>2</sup> **Keller:** 42,76 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: B 42,10 kWh / m² \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: A 0,74 Kaufpreis: 570.000,00 €

Kaufpreis: 57
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# **Ihr Ansprechpartner**



**Marcus LiftI** 

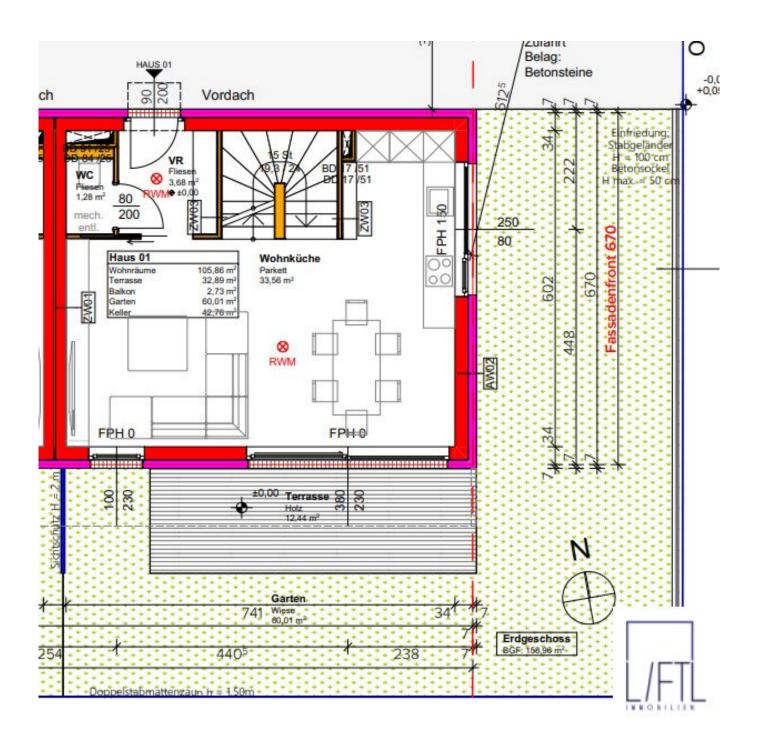
LiftI Immobilien GmbH Pelargonienweg 27/2/28 1220 Wien

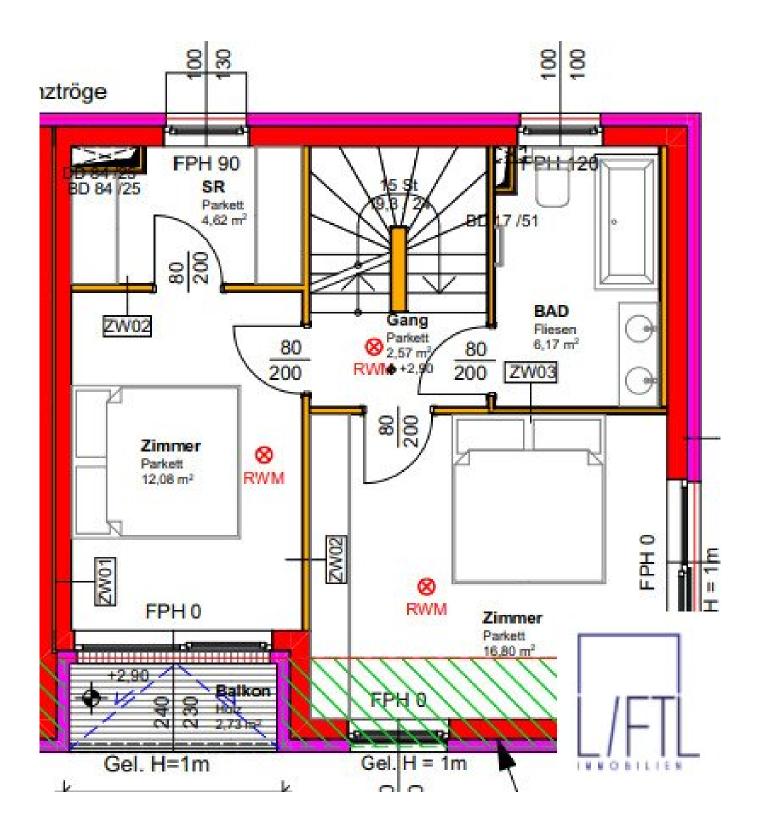
T +43 676 450

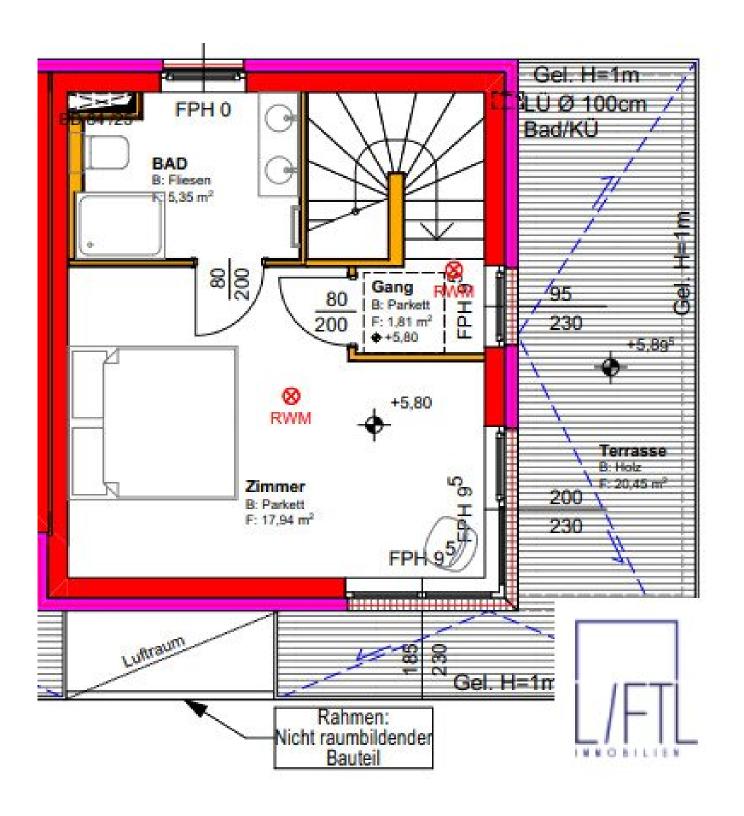
Gerne stehe ic Verfügung.

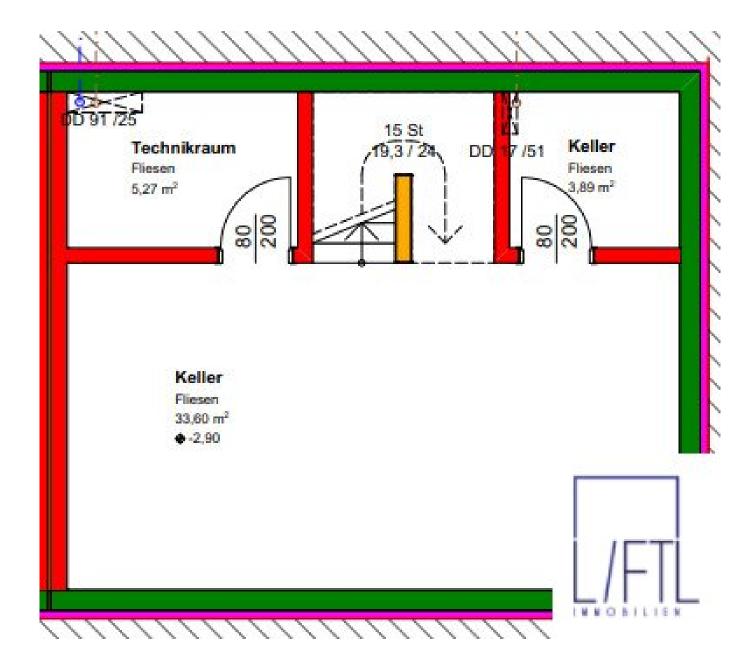


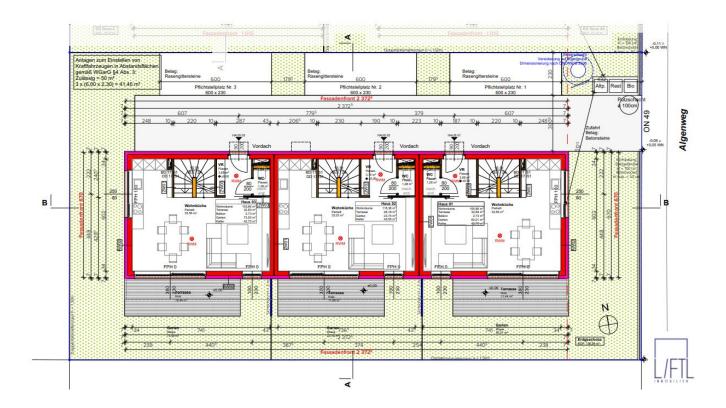












## **Objektbeschreibung**

3	Re	ihenhäuser	in	absoluter	Ruhelage -	bezugsfertig	<b>Ende</b>	2024
---	----	------------	----	-----------	------------	--------------	-------------	------

Neubau - modernste Aussattung:

- Vollwärmeschutzfassade
- Alu-Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung
- elektrische Außenrollläden sowie integrierte Insektenschutzgitter
- Luftwärmepumpe und Solaranlage
- Fußbodenheizung in allen Etagen (auch im Keller)
- Kaminanschluss
- PKW-Abstellplätze sowie die Allgemeinbereiche gepflastert!
- Leerverrohrung für TV-Anschluss und Internet-Anschluss in jedem Zimmer, auch im Keller

Das Haus wird im belagsfertigen Zustand übergeben.

### Lage:

- sehr gute öffentliche Anbindung: 24A Busstation nur ca. 280m in 15min. am Kagraner Platz U1 Station
- Autobahnanschluss S2 in 4,5 km

- Gewerbepark Stadlau & Kagran in 4,5 km
- Nahversorger, Schule, Kindergärten in ca. 2,5 bis 3 km (Ortskern Breitenlee)

### 4-Zimmer-Haus mit ca. 106 m<sup>2</sup> / 43 m<sup>2</sup> Keller / ca. 60m<sup>2</sup> Garten + Stellplatz

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <2.500m Apotheke <3.500m Klinik <3.500m Krankenhaus <6.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <2.500m Kindergarten <3.000m Universität <3.500m Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m Bäckerei <2.500m Einkaufszentrum <5.000m

### Sonstige

Bank <3.500m Geldautomat <3.500m Post <3.500m Polizei <3.500m

#### Verkehr

Bus <500m U-Bahn <2.500m Straßenbahn <3.500m Bahnhof <2.500m Autobahnanschluss <3.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap