3 Reihenhäuser in Wien Donaustadt

Objektnummer: 225643

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:	115,36 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	23,74 m²
Keller:	42,55 m²
Heizwärmebedarf:	B 42,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	550.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

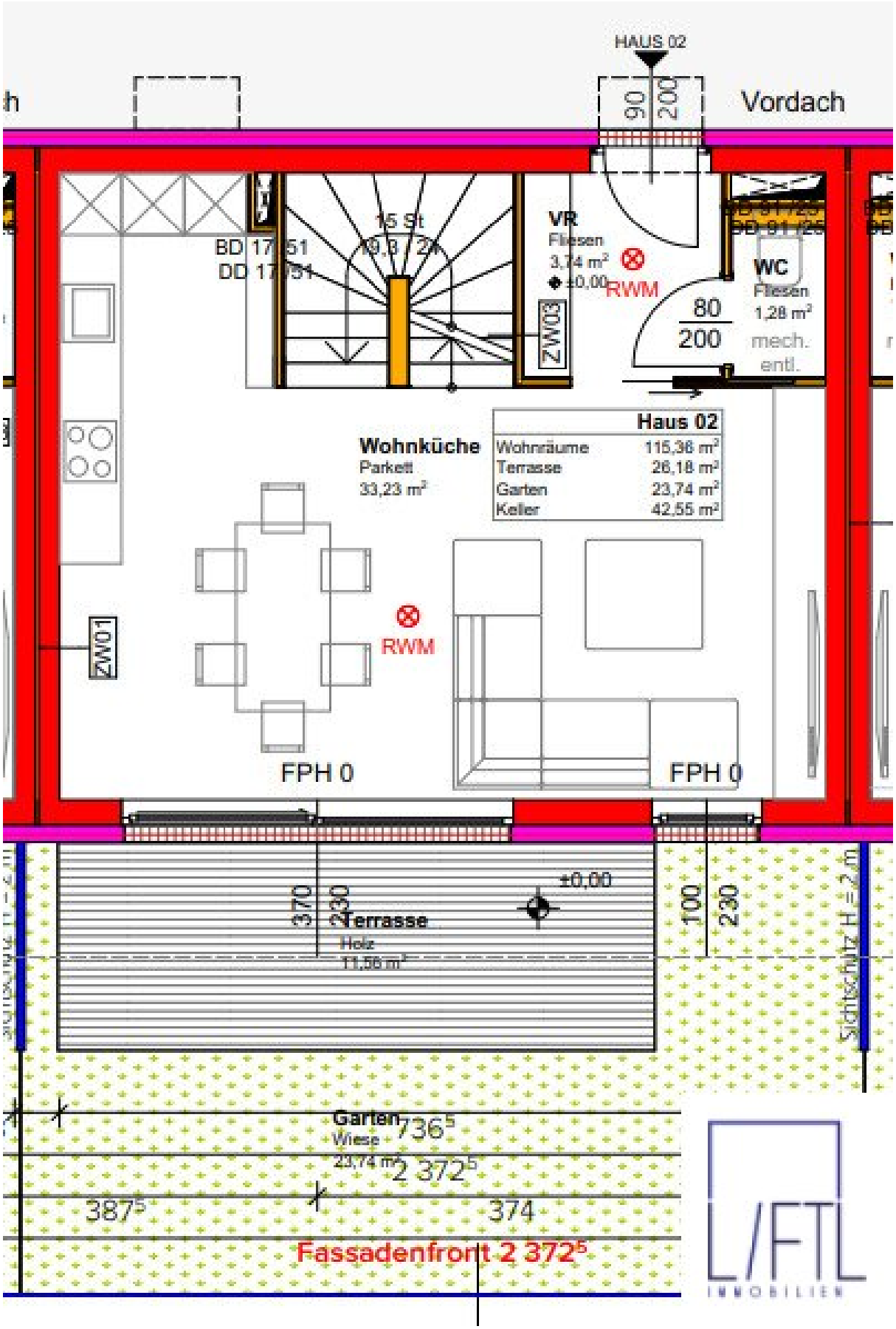
Marcus Liftl

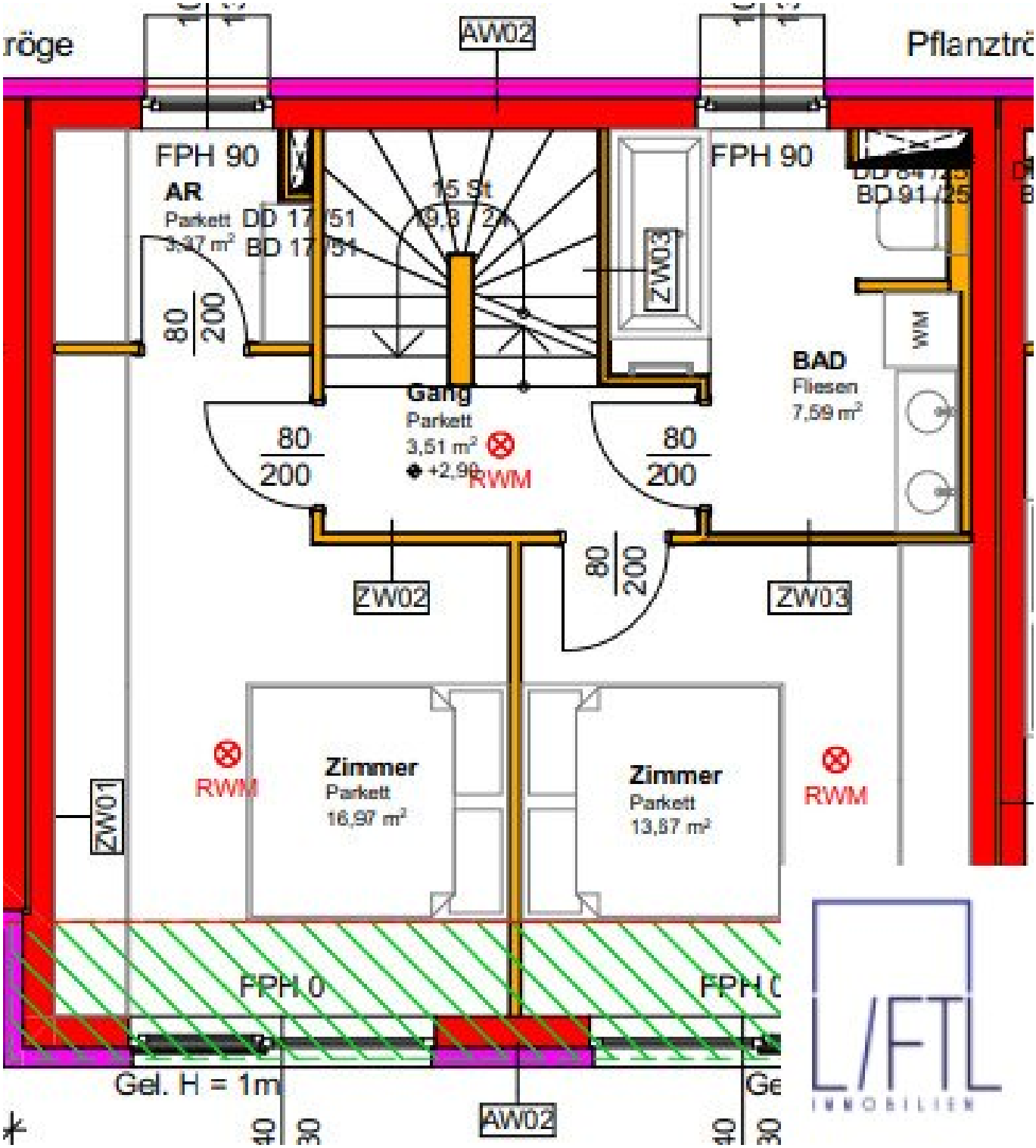
Liftl Immobilien GmbH
Pelargonienweg 27/2/28

1220 Wien

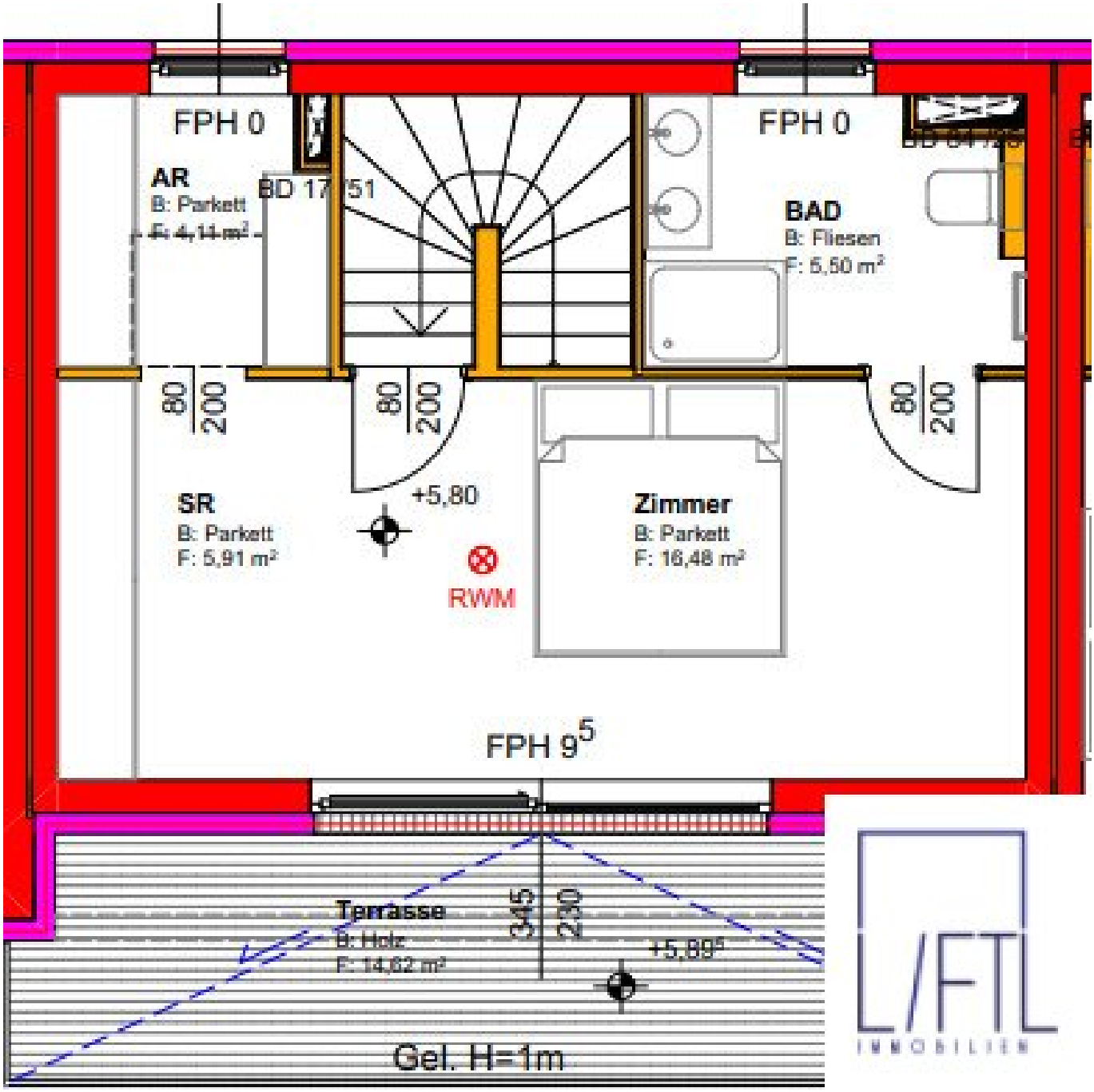
T +43 676 450

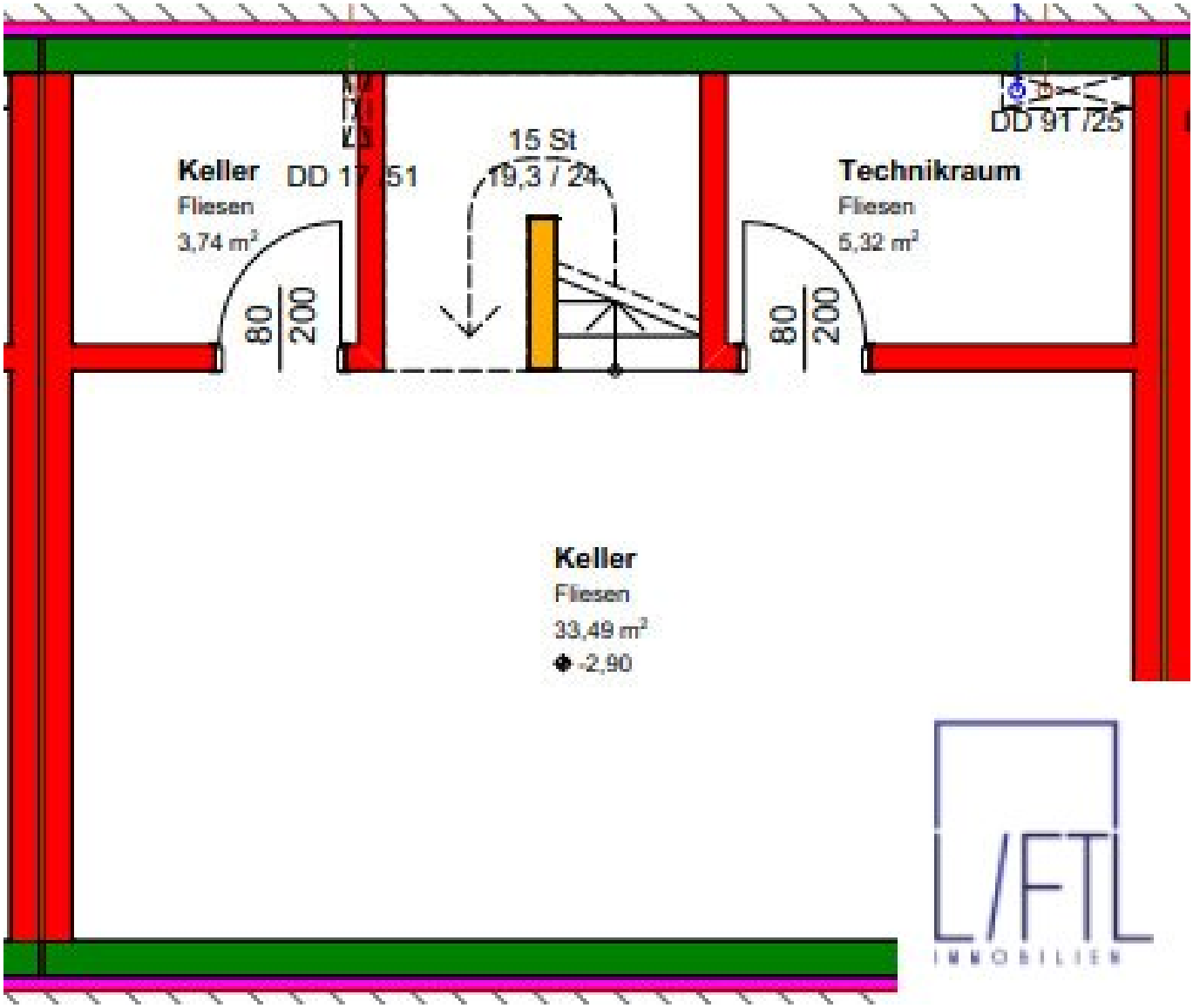
Gerne stehe ic zur Verfügung.

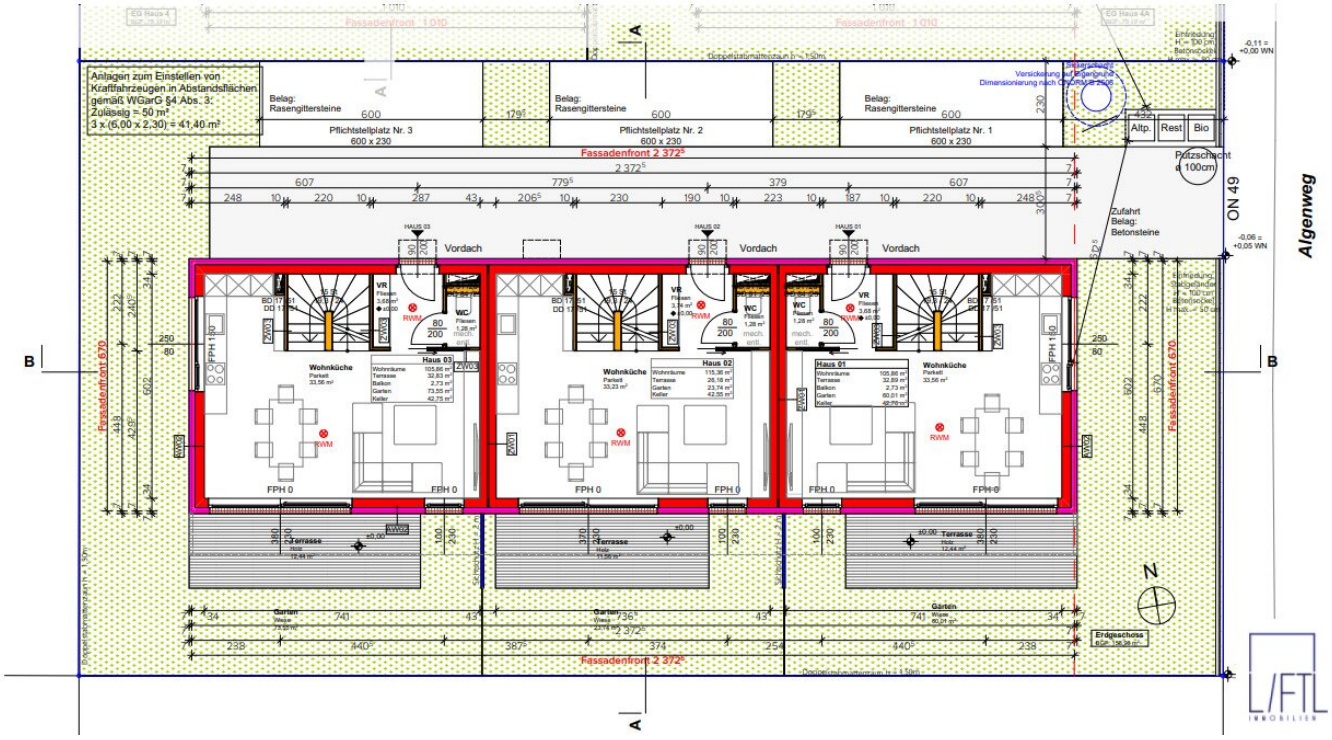

HAUS 02
Vordach
90
200
15 St
BD 17/51
DD 17/51
VR
Fliesen
3,74 m²
±0,00
RWM
ZW03
WC
Fliesen
1,28 m²
mech.
entl.
80
200
Wohnküche
Parkett
33,23 m²
Haus 02
Wohnräume 115,38 m²
Terrasse 26,18 m²
Garten 23,74 m²
Keller 42,55 m²
ZW01
RWM
FPH 0
FPH 0
370
230
Terrasse
Holz
11,56 m²
±0,00
100
230
Sichtschutz H = 2 m
Garten
Wiese
23,74 m²
736⁵
2 372⁵
387⁵
374
Fassadenfront 2 372⁵



röge
AW02
Pflanztrö
FPH 90
AR
Parkett
DD 17 /51
BD 17 /51
15 St
FPH 90
BD 91 /25
ZW03
80
200
WM
BAD
Fliesen
7,59 m²
Gang
Parkett
3,51 m²
+2,90
RWM
80
200
80
200
80
200
ZW02
ZW03
RWM
Zimmer
Parkett
16,97 m²
Zimmer
Parkett
13,87 m²
RWM
ZW01
FPH 0
Gel. H = 1m
AW02
L/FTL
IMMOBILIEN


FPH 0
AR
B: Parkett
F: 4,14 m²
BD 17
51
FPH 0
BAD
B: Fliesen
F: 5,50 m²
80
200
80
200
80
200
SR
B: Parkett
F: 5,91 m²
+5,80
RWM
Zimmer
B: Parkett
F: 16,48 m²
FPH 9
5
Terrasse
B: Holz
F: 14,62 m²
345
230
+5,89
Gel. H=1m


Keller
Fliesen
3,74 m²
DD 17 /51
15 St
19,3 / 24
Technikraum
Fliesen
5,32 m²
DD 91 /25
80
200
80
200
Keller
Fliesen
33,49 m²
-2,90


Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen in Abstandsflächen gemäß WGarG §4 Abs. 3:
Zulässig = 50 m²
3 x (6,00 x 2,30) = 41,40 m²
Belag: Rasengittersteine
Pflichtstellplatz Nr. 3
Pflichtstellplatz Nr. 2
Pflichtstellplatz Nr. 1
600 x 230
Fassadenfront 2 372⁵
Vordach
Haus 03
Haus 02
Haus 01
Wohnküche
Terrasse
Garten
Altp.
Rest
Bio
Putzschacht ø 100cm
Zufahrt Belag: Betonsteine
ON 49
Algenweg
Fassadenfront 670
Erdgeschoss
N
L/FTL
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

3 Reihenhäuser in absoluter Ruhelage - bezugsfertig Ende 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. 115 m² / 43 m² Keller / ca. 24 m² 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