Exklusives Reihenhaus in Grünruhelage – Garten, Dachterrassen & Balkone – Stilvoll, nachhaltig & top ausgestattet

Objektnummer: 25014

Eine Immobilie von Rauch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

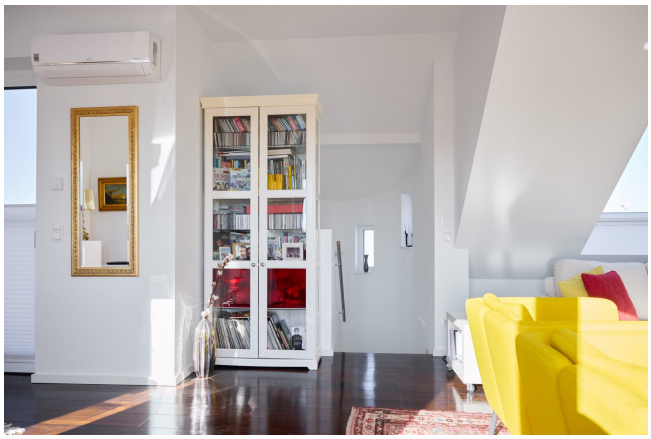
Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2017
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	112,00 m²
Nutzfläche:	158,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	37,00 m²
Keller:	46,00 m²
Heizwärmebedarf:	A 32,36 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,87
Kaufpreis:	977.777,00 €

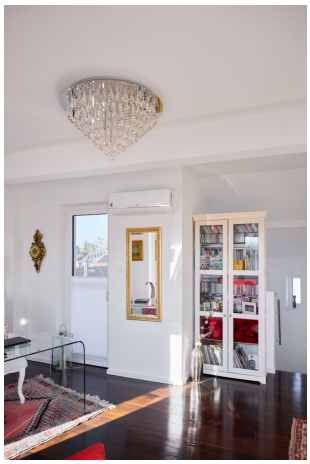
Provisionsangabe:

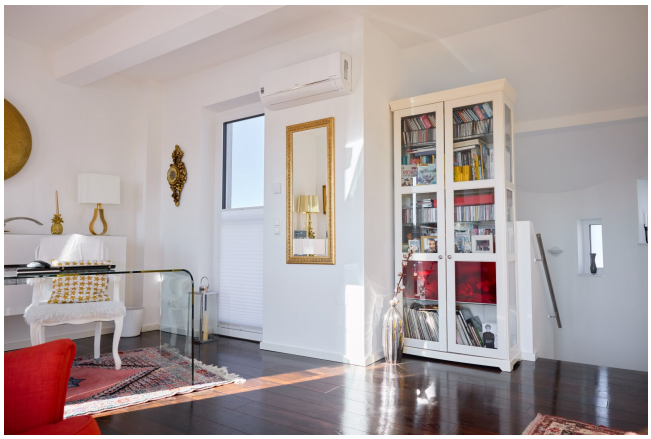
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

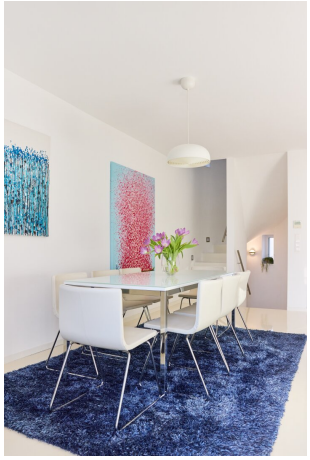
Mag. Mario Rauch



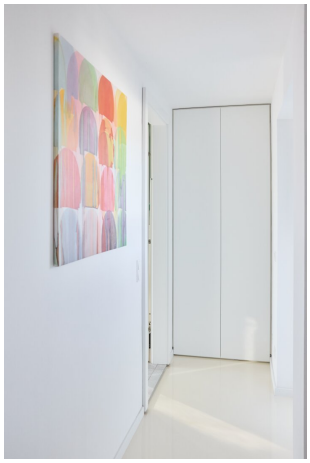


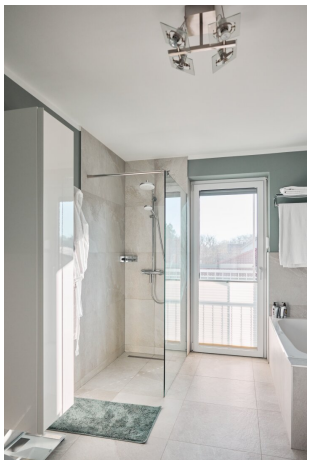


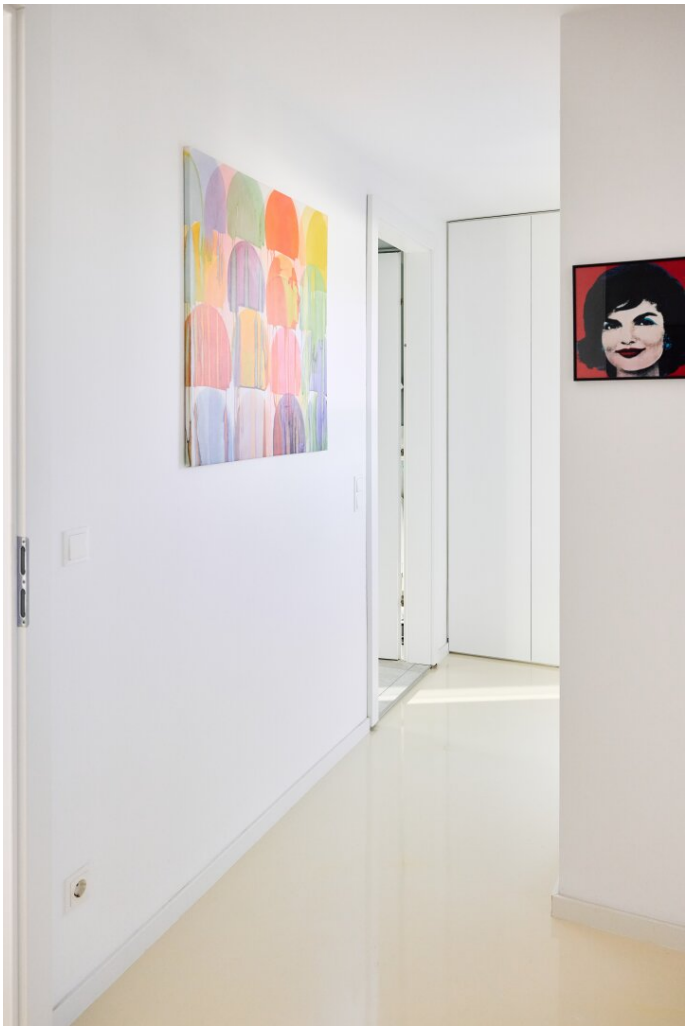
SIEMENS
SIEMENS

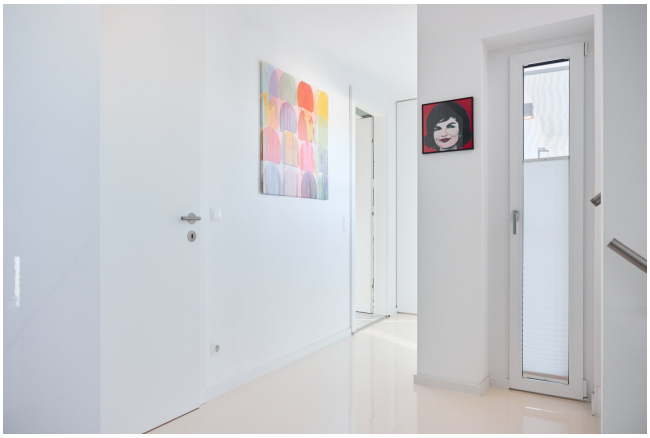


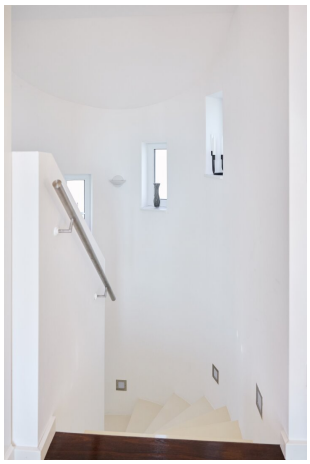
16:32
SIEMENS
SIEMENS

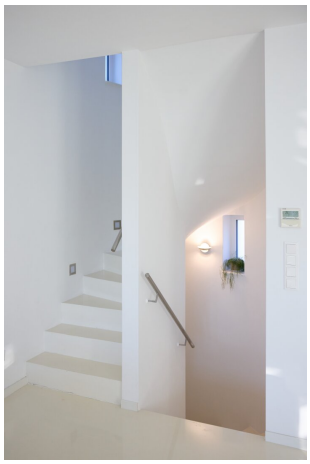


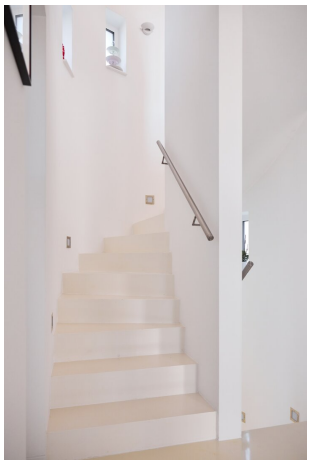


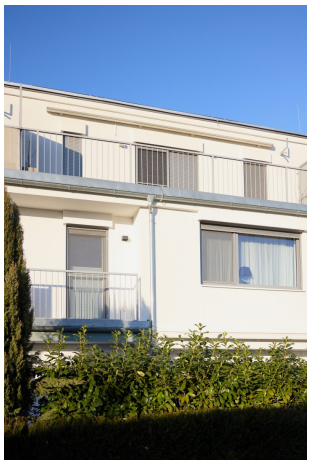




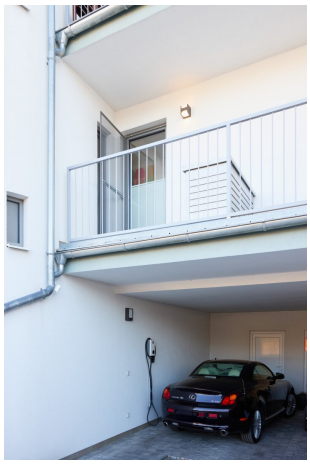




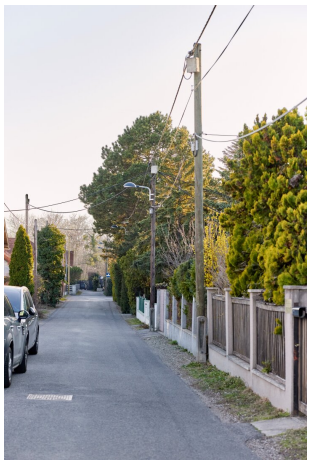


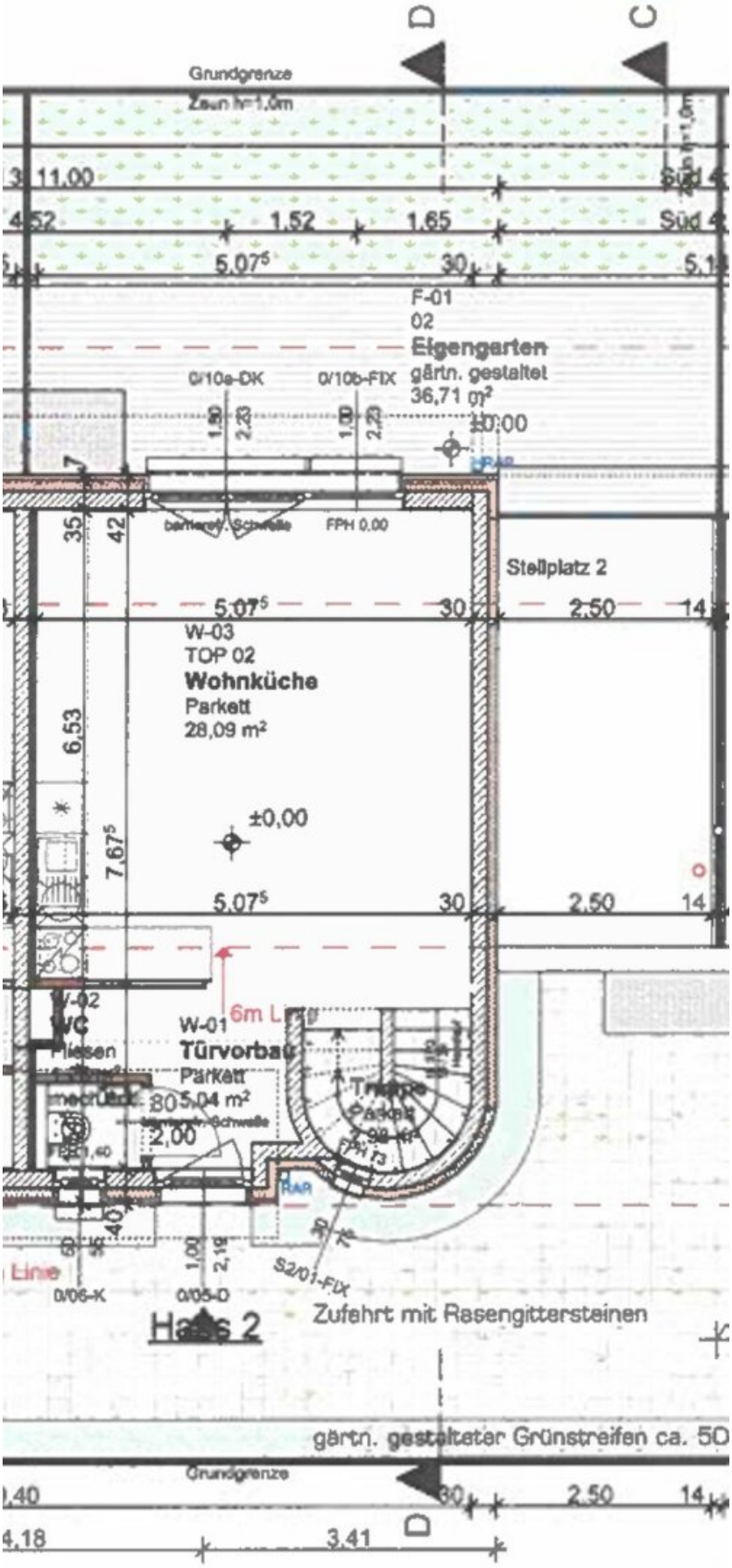


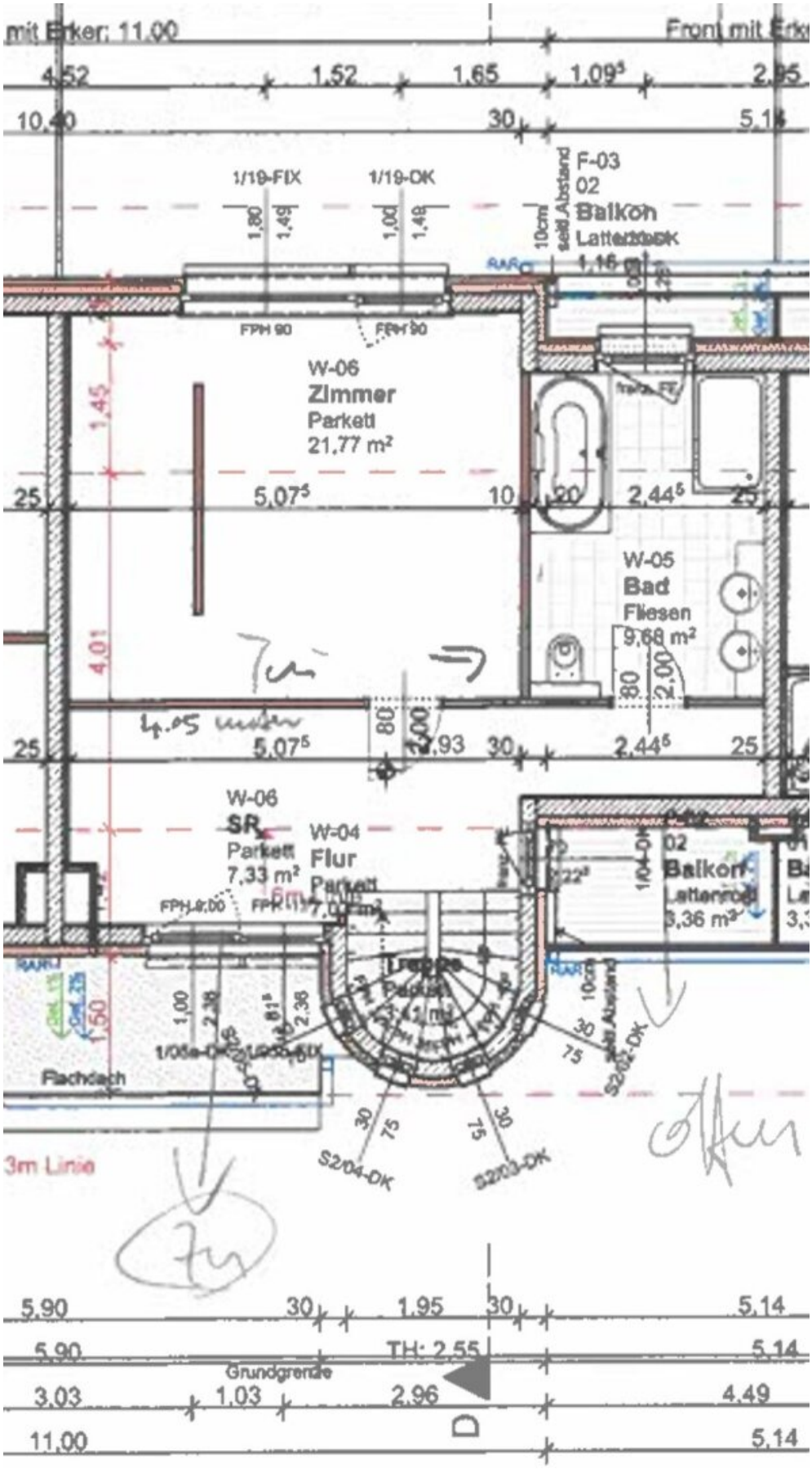
2
WILLKOMMEN!

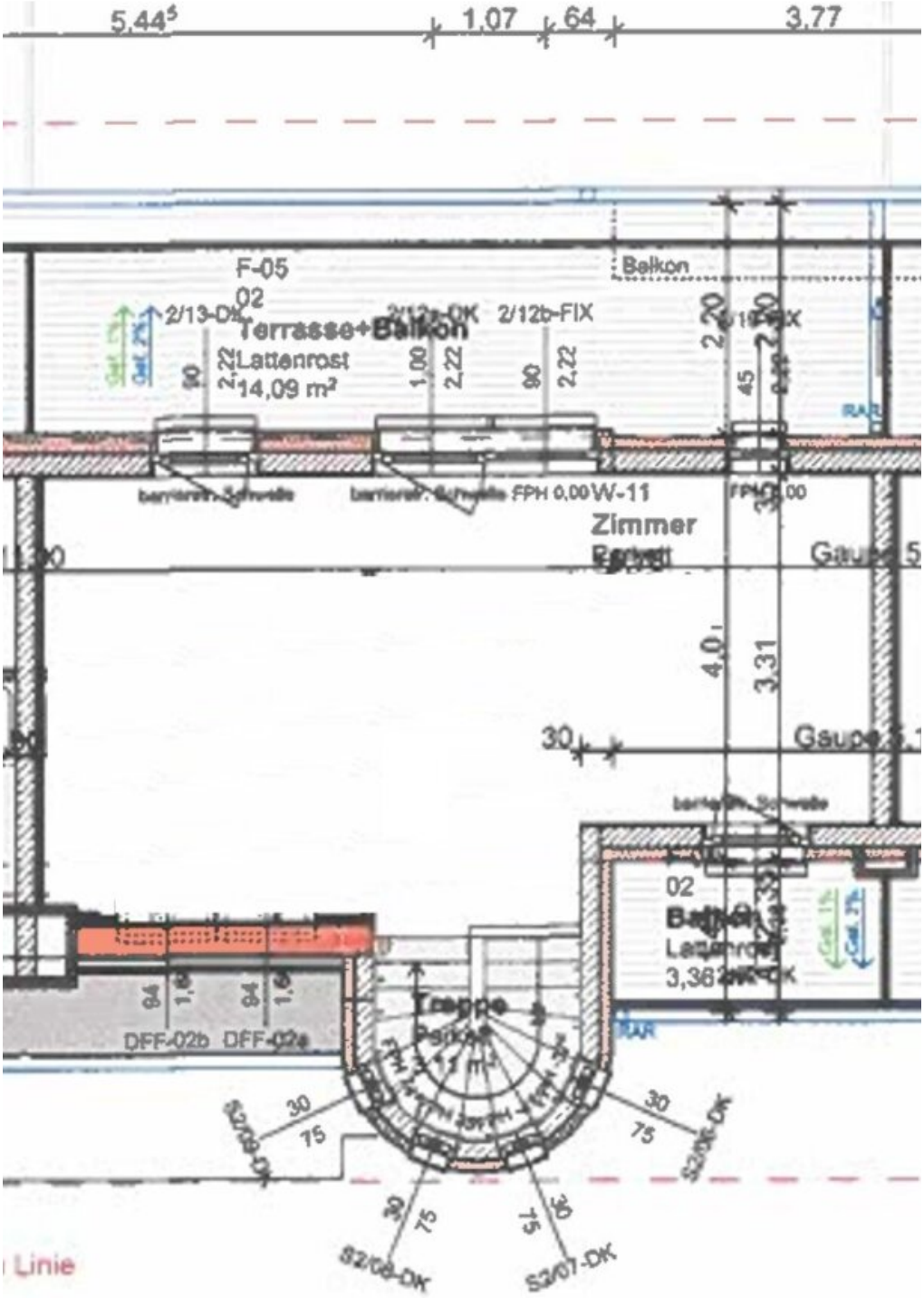


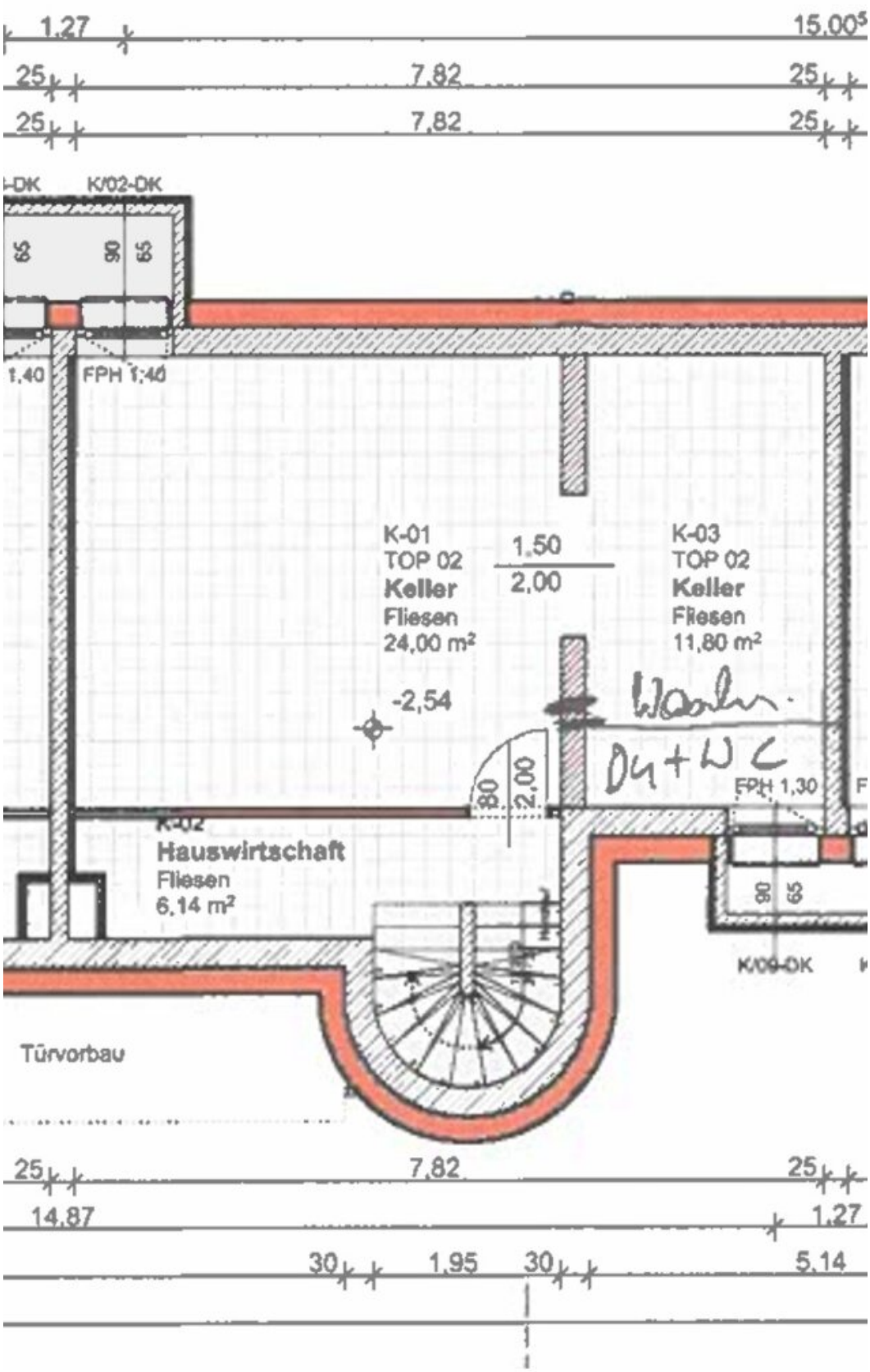
ABB




D
C
Grundgrenze
Zaun h=1,0m
11,00
1,52
1,65
5,07⁵
30
F-01
02
Eigengarten
gärtn. gestaltet
36,71 m²
0/10a-DK
0/10b-FIX
±0,00
barrierefr. Schwelle
FPH 0,00
Stellplatz 2
2,50
14
W-03
TOP 02
Wohnküche
Parkett
28,09 m²
6,53
7,67⁵
W-02
WC
Fliesen
W-01
Türvorbau
Parkett
5,04 m²
6m L
2,00
S2/01-FIX
0/06-K
0/05-D
Haus 2
Zufahrt mit Rasengittersteinen
gärtn. gestalteter Grünstreifen ca. 50
Grundgrenze
4,18
3,41


mit Erker: 11,00
Front mit Erker
4,52
1,52
1,65
1,09⁵
2,95
10,40
30
5,14
1/19-FIX
1/19-OK
1,80
1,49
1,00
1,48
10cm seitl.Abstand
F-03
02
Balkon
Lattenrost
1,16 m²
FPH 90
W-06
Zimmer
Parkett
21,77 m²
1,45
25
5,07⁵
10
20
2,44⁵
25
W-05
Bad
Fliesen
9,68 m²
80
2,00
4,01
4,05 unten
5,07⁵
2,93
30
2,44⁵
W-06
SR
Parkett
7,33 m²
W-04
Flur
Parkett
Balkon
Lattenrost
3,36 m²
Treppe
Parkett
Flachdach
1,50
1,00
2,36
1/06a-OK
1/06b-OK
S2/02-OK
S2/04-OK
S2/03-OK
3m Linie
5,90
30
1,95
30
5,14
TH: 2,55
Grundgrenze
3,03
1,03
2,96
4,49
11,00
5,14


5,44
1,07
64
3,77
Balkon
F-05
02
2/13-DK
Terrasse+Balkon
Lattenrost
14,09 m²
2/12a-DK
2/12b-FIX
2,22
1,00
90
45
FPH 0,00
W-11
Zimmer
4,0
3,31
30
02
Balkon
Lattenrost
3,36
DFF-02b
DFF-02a
Treppe
Balkon
S2/08-DK
S2/07-DK
75
Linie


1,27
15,00
25
7,82
25
25
7,82
25
K/02-DK
65
90
65
1,40
FPH 1,40
K-01
TOP 02
Keller
Fliesen
24,00 m²
1,50
2,00
K-03
TOP 02
Keller
Fliesen
11,80 m²
-2,54
Waschr.
Du+WC
80
2,00
FPH 1,30
K-02
Hauswirtschaft
Fliesen
6,14 m²
80
65
K/09-DK
Türvorbau
25
7,82
25
14,87
1,27
30
1,95
30
5,14

Objektbeschreibung

Stylisches Designer-Reihenhaus in sonniger Grünruhelage – Garten, Dachterrassen & Balkone!

Genießen Sie modernes Wohnen in exklusiver Atmosphäre! Dieses stilvolle Reihenhaus in 1220 Wien bietet höchsten Wohnkomfort in absoluter Grünruhelage mit Fernblick. Die Nähe zum Mühlwasser und dem Nationalpark Donau-Auen sorgt für ein einzigartiges Naturerlebnis direkt vor der Haustür. Das Ende 2017 fertiggestellte Haus ist Teil einer kleinen Wohnanlage mit nur fünf Reihenhäusern – ideal für alle, die Ruhe und Privatsphäre schätzen.

Raumaufteilung & Ausstattung

Erdgeschoß:

- Großzügige, südwestseitig ausgerichtete Wohnküche mit hochwertiger Ausstattung, ua. mit BORA-Kochfeldabzug und Siemens Geräten
- Essbereich mit direktem Zugang zum Garten und der sonnigen Terrasse (ausgestattet mit elektrischer Markise)
- Epoxidharzboden
- Praktisches Vorzimmer mit Garderobe
- Gäste-WC

Obergeschoß:

- Großes Schlafzimmer mit begehbarem Schrankraum und Klimaanlage
- Großzügiges Badezimmer (10 m²) mit Badewanne, Dusche mit Rain Shower, Doppelwaschbecken und WC und eigenem Balkon
- Zusätzlicher offener Schrankraum (optional als Kabinett abtrennbar)
- Großer, südwestseitiger Balkon
- Kleiner, nordostseitiger Balkon

Dachgeschoß:

- Helle, offene Galerie (aktuell als Wohnzimmer genutzt, optionales Schlafzimmer) mit Klimaanlage
- Große Dachterrasse (14 m²) mit Ausrichtung nach Südwesten (ausgestattet mit elektrischer Markise)
- Kleine Dachterrasse mit Ausrichtung nach Nordosten

Kellergeschoß:

- 46 m² zusätzliche Nutzfläche
- Großer Hobbyraum mit Kellerfenster
- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC
- Technik-/ Abstellraum für Luftwärempumpe, Warmwasser-Boiler, Waschmaschine und Trockner
- Separater Raum mit Vorbereitung für eine Sauna

Modernste Technik & Nachhaltigkeit

- Hochwertige Haustechnik mit eigener Photovoltaikanlage
- Effiziente Lüftwärmepumpe mit Fußbodenheizung (alle Geschoße) samt Temperierfunktion
- Umfassender Sonnenschutz (zwei elektrische Markisen mit Windsensoren, Außenrollläden)
- Klimaanlagen für optimalen Wohnkomfort (in Schlafzimmer und in Wohnzimmer)
- Großteils dreifach verglaste Fenster (Kunststoff-Aluminium) mit Fliegengitter
- Alarmanlage (außen und innen)

Dank der modernen Bauweise sind die Betriebs- und Heizkosten äußerst niedrig. Die Liegenschaft wird von den Eigentümern selbst verwaltet, was zusätzliche Einsparungen bringt.

Perfekte Lage mit hoher Lebensqualität

- Nur 600 m zum Mühlwasser und der Lobau – ideal für Spaziergänge, Radtouren und Naturgenuss
- 5 Gehminuten zum nächsten Supermarkt (Spar) und Trafik
- Gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur in unmittelbarer Nähe

Kaufpreis & Extras

Der Kaufpreis beträgt **EUR 977.777** (lastenfrei) und beinhaltet:

- Überdachten Abstellplatz im Freien mit eigener Ladestation für Elektrofahrzeuge (im Wohnungseigentum, direkt vor dem Haus)
- Fliegengitter an allen Türen für maximalen Wohnkomfort

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie mich gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins:

Mag. Mario Rauch Immobilien GmbH

Maria Theresien-Straße 32-34

A-1010 Wien

0650/922-79-63

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <2.500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <2.000m

Universität <3.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Geldautomat <2.500m
Bank <2.500m
Post <2.500m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <2.500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap