

**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



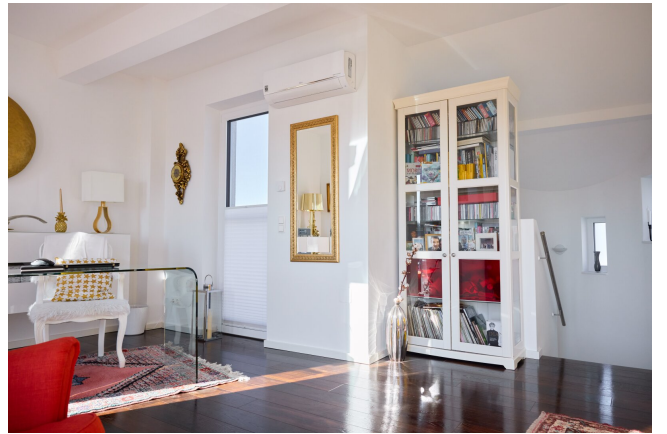
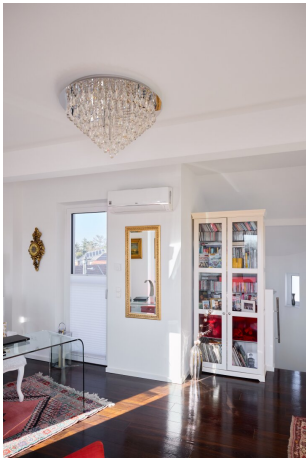
Mag. Mario Rauch

















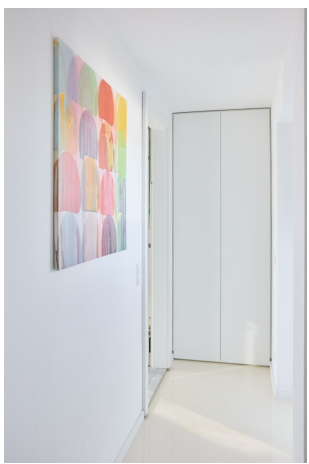








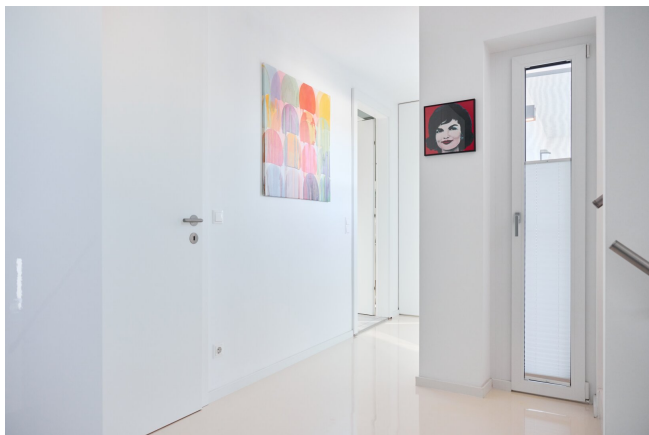
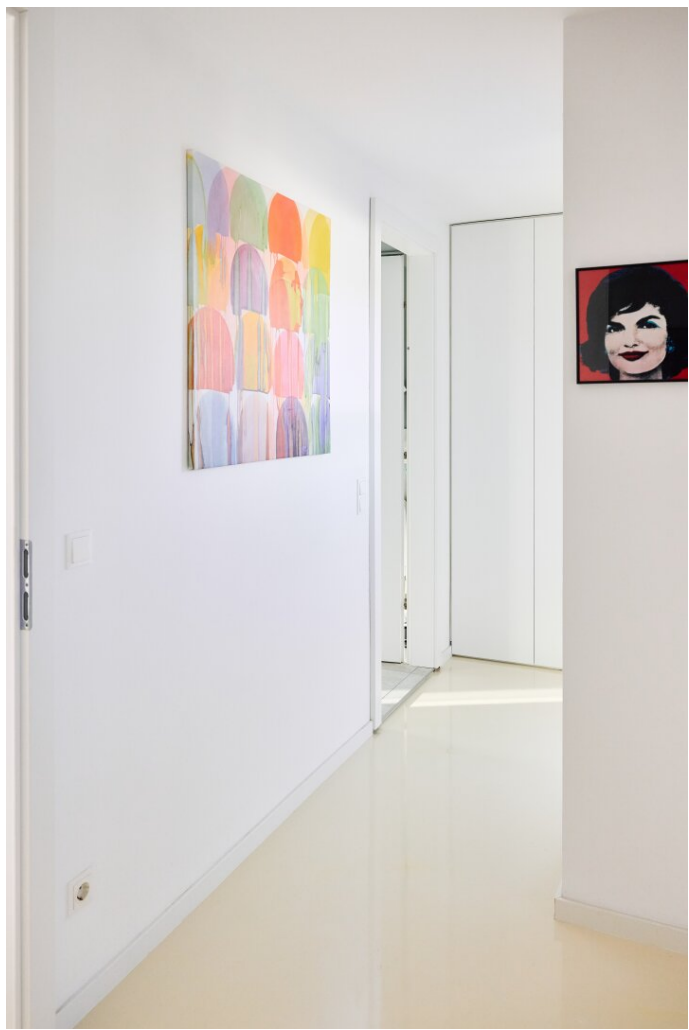
















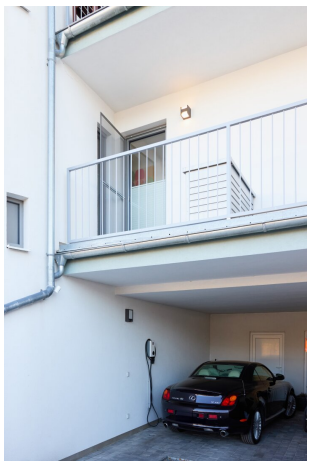




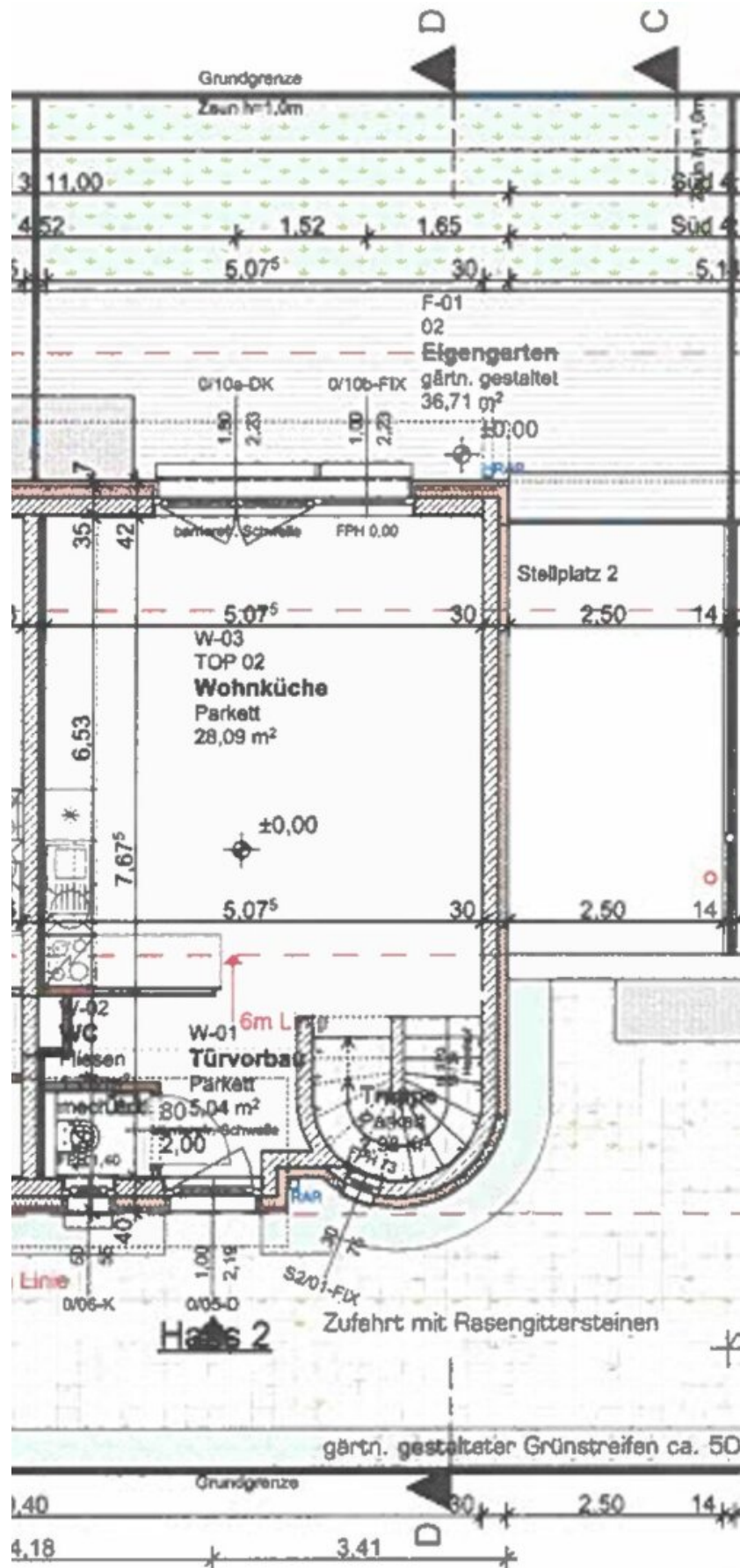


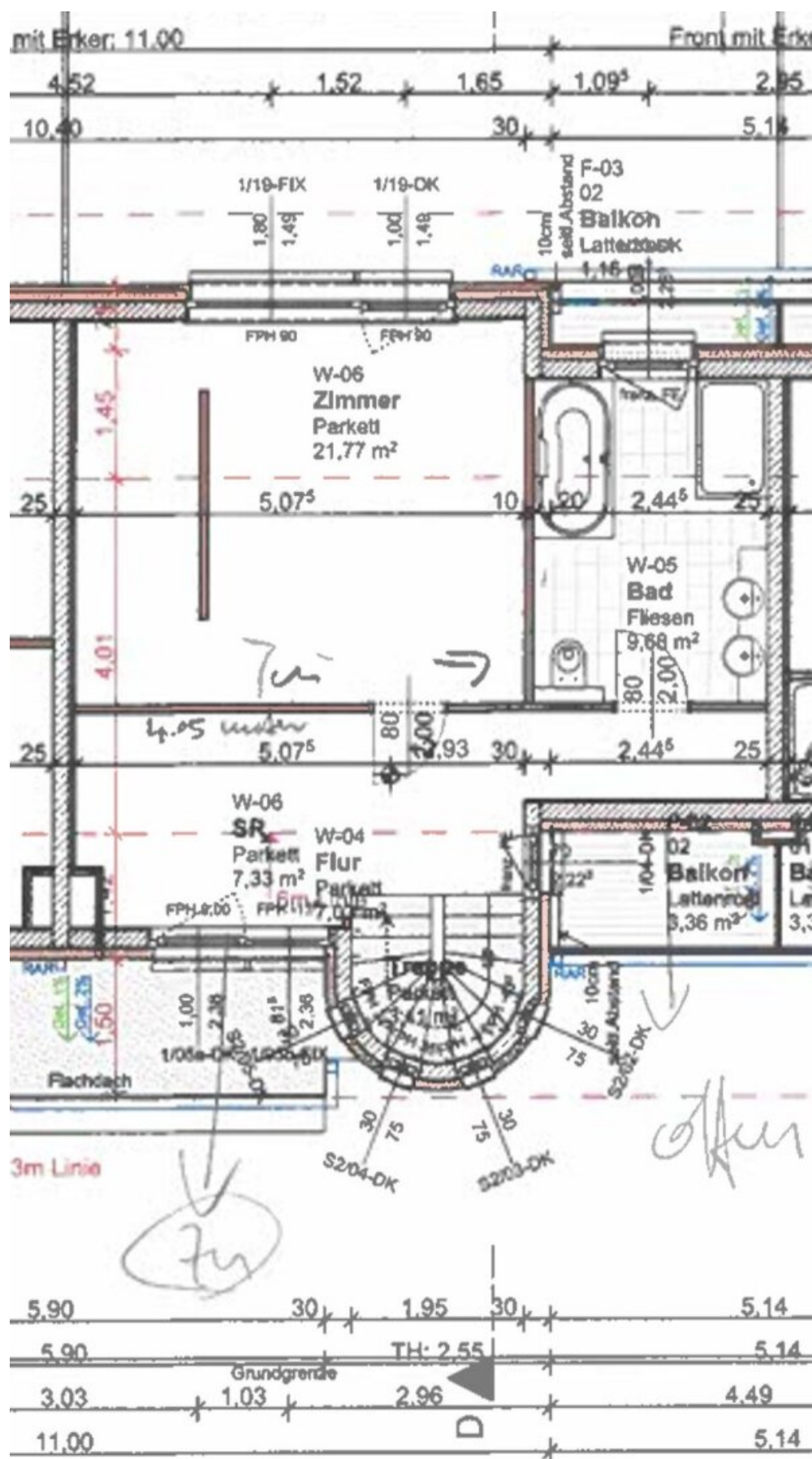


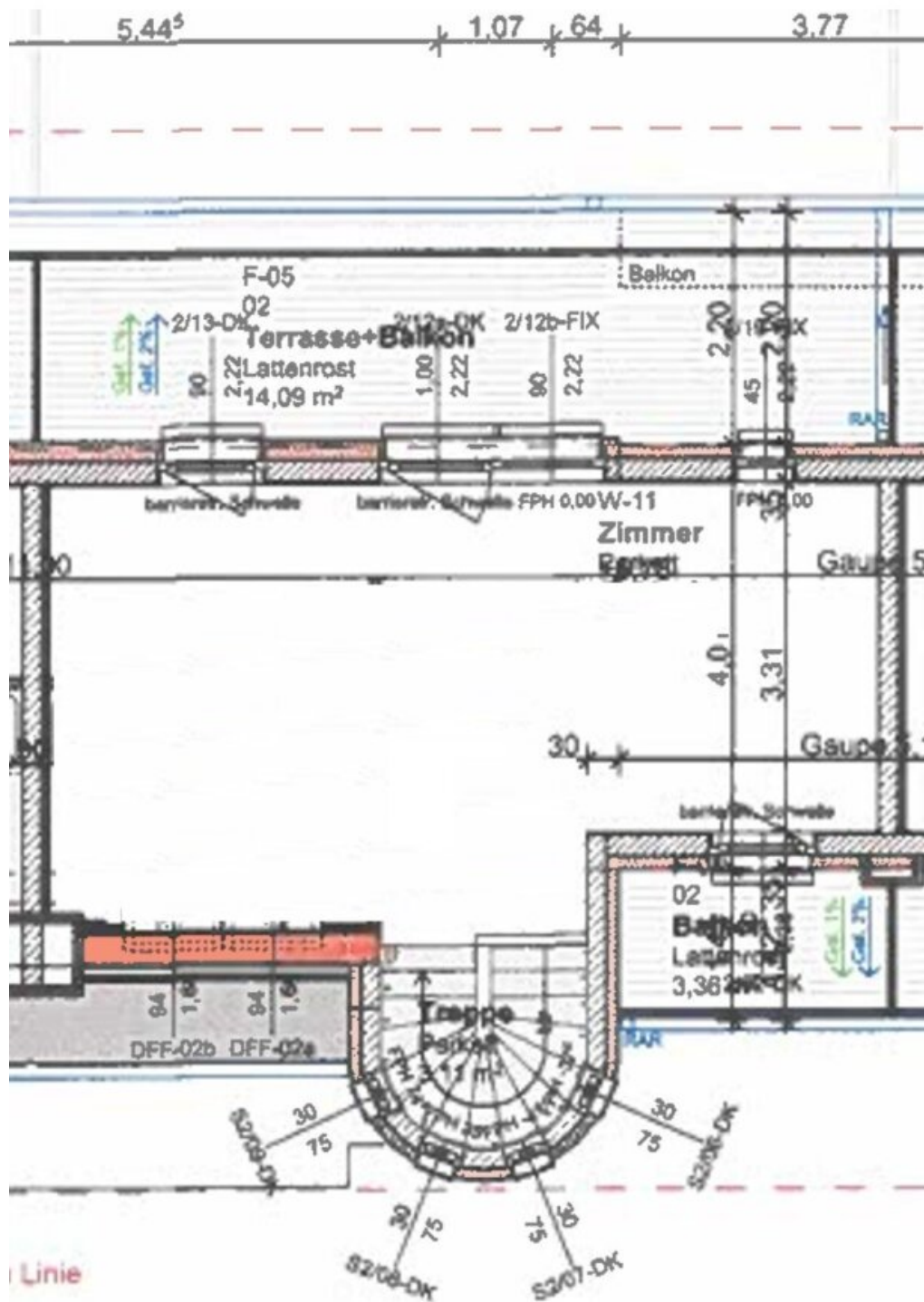


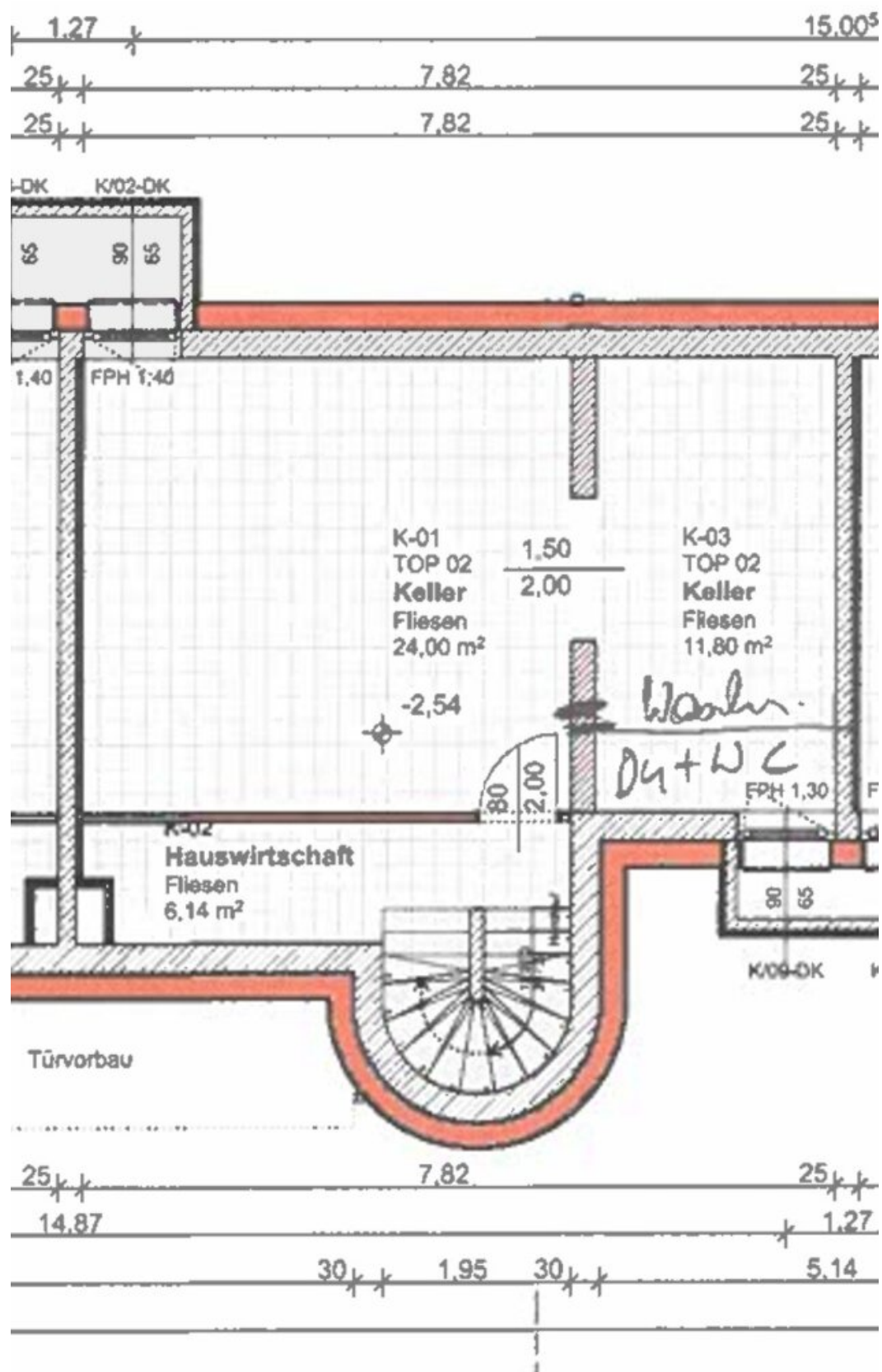












Objektbeschreibung

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 Luftwärmepumpe, 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)
- Klimaanlage 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](tel:06509227963)

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