

**Gemütliches Reihenhaus in Wien – 3 Zimmer, Garten & Stellplatz für nur 329.000 €!**



Garten

**Objektnummer: 1751/70**

**Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien,Favoriten
<b>Baujahr:</b>	1968
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	78,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	45,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 196,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 4,02
<b>Kaufpreis:</b>	329.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	225,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Adrian Dobric**

AUTHEN7IC Real Estate FlexCo  
Wienerbergstraße 11/Turm B/21. OG  
1100 Wien

T +43 650 630 7998  
H +43 650 630 7998

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















AUTHEN7IC  
REALESTATE



# Objektbeschreibung

## Preis Verhandelbar !

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1100 Wien! Dieses charmante Reihenhaus bietet Ihnen nicht nur ein behagliches Wohnambiente, sondern auch eine hervorragende Lage, die sowohl Ruhe als auch die Annehmlichkeiten des städtischen Lebens vereint.

Mit einer Wohnfläche von 78 m<sup>2</sup> erstreckt sich dieses gepflegte Haus über drei gut geschnittene Zimmer, die Ihnen und Ihrer Familie genügend Platz für individuelle Entfaltung bieten. Hier können Sie sich zurückziehen, arbeiten oder Zeit mit Ihren Liebsten verbringen.

Ein Highlight dieser Immobilie ist der großzügige Garten, der viel Raum für kreative Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Ob für entspannte Grillabende mit Freunden oder für die Kinder zum Spielen – dieser Außenbereich wird schnell zum Herzstück Ihres neuen Zuhauses. Die angrenzende Loggia lädt dazu ein, die ersten Sonnenstrahlen des Tages zu genießen oder bei einem Buch zu entspannen und die Seele baumeln zu lassen.

Die moderne Einbauküche ist nicht nur funktional, sondern auch der perfekte Ort, um kulinarische Köstlichkeiten zuzubereiten. Ausgestattet mit hochwertigen Geräten und viel Stauraum, wird das Kochen hier zum Vergnügen. Das Badezimmer ist mit einer einladenden Dusche ausgestattet, während zwei separate WCs im Haus für zusätzlichen Komfort sorgen – ideal für Familien oder Gäste.

Der praktische Stellplatz vor dem Haus sorgt dafür, dass Sie Ihr Fahrzeug immer sicher und bequem abstellen können. Die hochwertigen Materialien, wie Laminatböden und die doppelt verglasten Fenster, sorgen für eine angenehme Atmosphäre und tragen zur Energieeffizienz Ihres neuen Heim bei.

Die Verkehrsanbindung ist durch die nahegelegene Bushaltestelle optimal, sodass Sie schnell und unkompliziert in die Innenstadt gelangen. Auch die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz macht diesen Standort besonders attraktiv.

Für Familien mit kleinen Kindern ist die Nähe zu einem Kindergarten ein weiterer Pluspunkt. Hier finden Sie alles, was Sie für eine gute Lebensqualität benötigen: von Einkaufsmöglichkeiten über Schulen bis hin zu Freizeitangeboten.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und werden Sie Teil dieser lebenswerten Nachbarschaft. Das Angebot für 349.000,00 € ist nicht nur ein attraktiver Preis für ein so ansprechendes Reihenhaus, sondern auch eine Investition in Ihre Zukunft.

Zögern Sie nicht länger und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ihr neues Zuhause in Wien wartet bereits auf Sie!

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de) - <https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <4.500m  
Höhere Schule <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <3.500m  
Bank <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <3.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap