

NEUWERTIGES REIHENHAUS IN WIEN! 6 ZIMMER - GARTEN - TERASSE & BALKON!



Objektnummer: 1757/191

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenendhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2015
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	200,00 m ²
Nutzfläche:	209,33 m ²
Gesamtfläche:	360,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	200,00 m ²
Keller:	100,00 m ²
Heizwärmebedarf:	A 30,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	899.000,00 €
Betriebskosten:	211,82 €
USt.:	21,18 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner









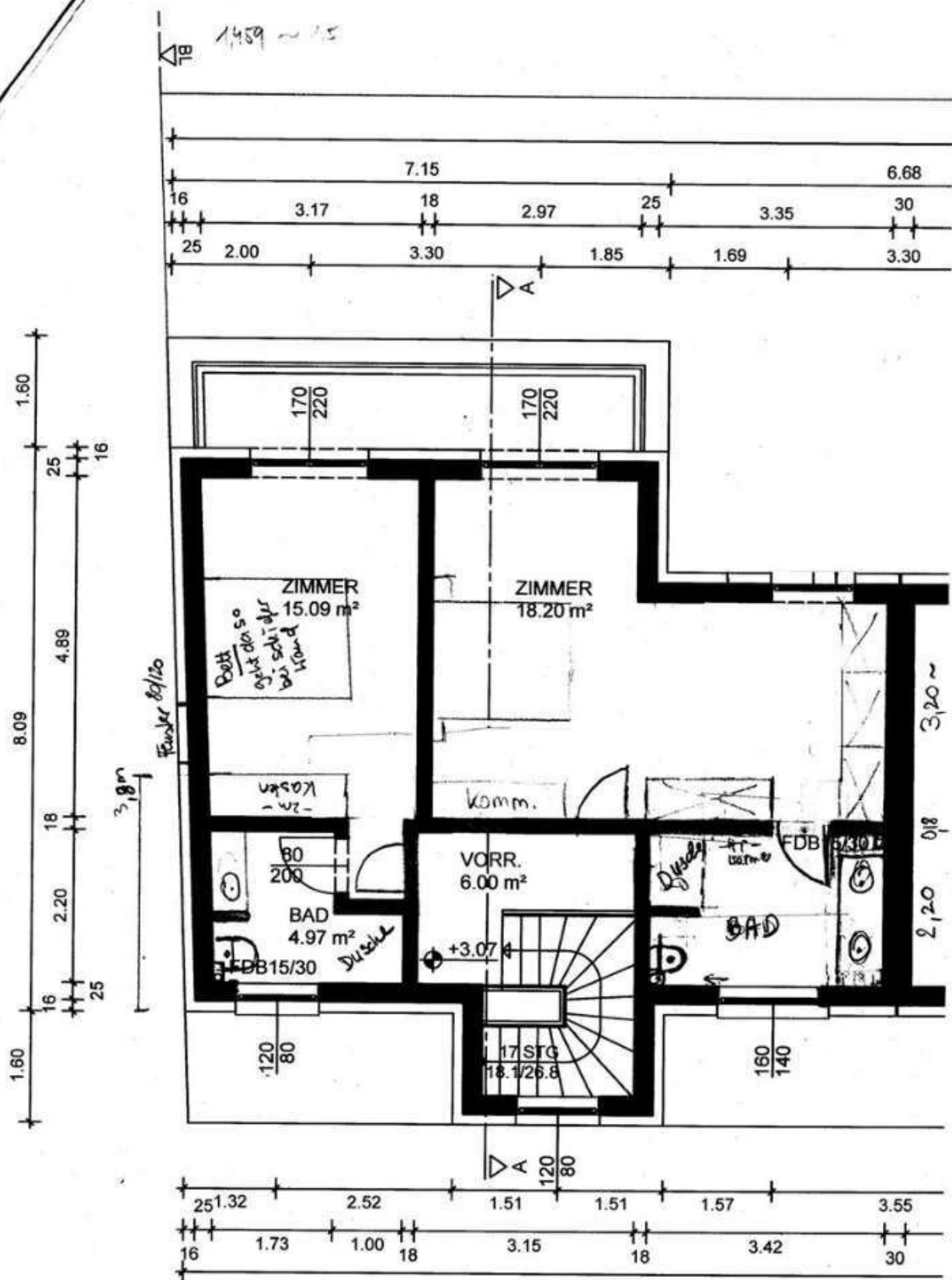


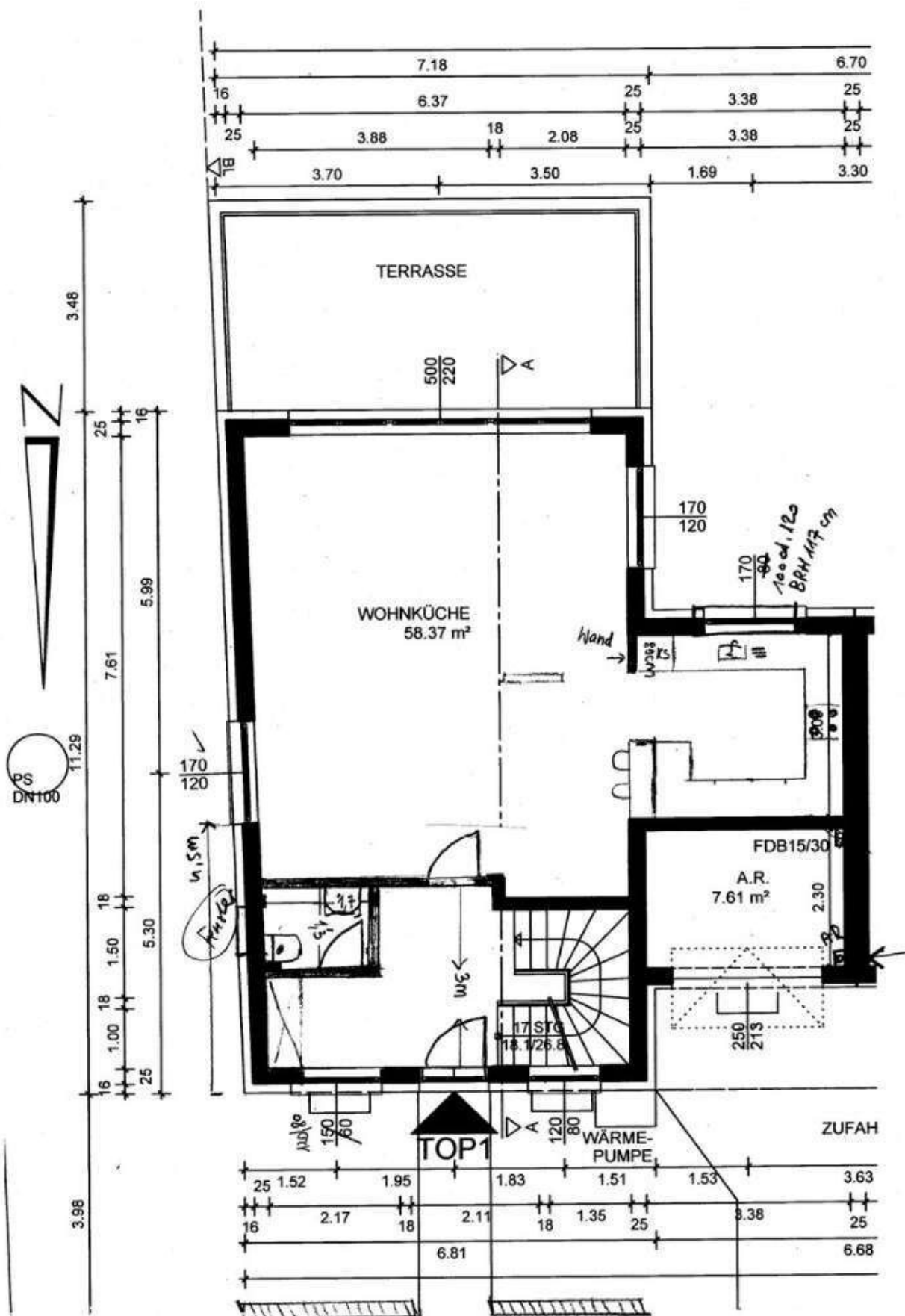


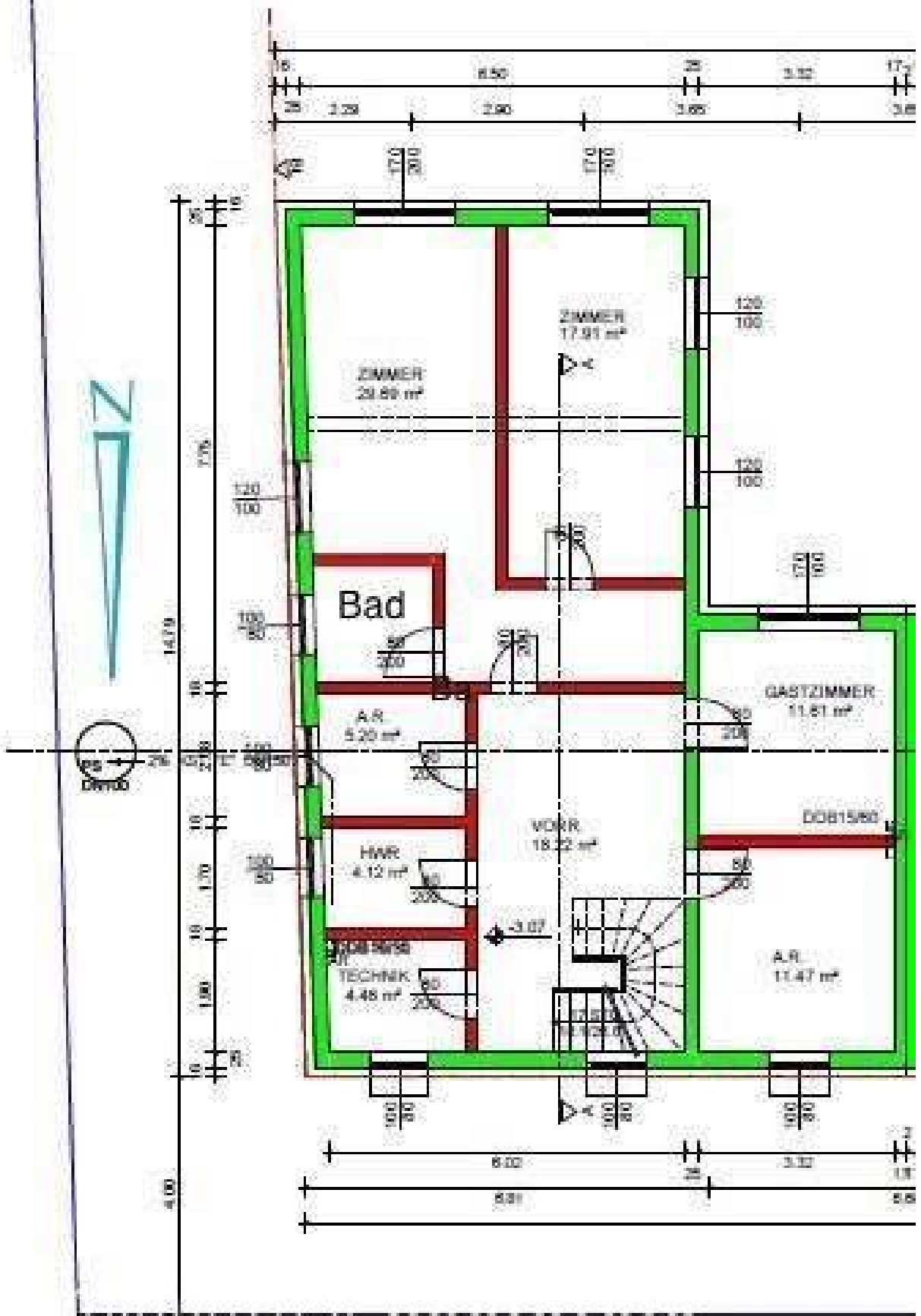












Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem beeindruckenden Reihenhaus in 1220 Wien, das Ihnen modernen Komfort und eine hervorragende Lebensqualität bietet.

Eckdaten im Überblick:

- Neuwertig
- 6 Zimmer
- Baujahr 2015
- Zentral begehbar
- Ca. 209,33 m² NFL
- Balkon & Terrasse
- Luftwärmepumpe
- Parkett / Fliesenboden
- Süd-Ausrichtung

Dieses gepflegte Reihenhaus befindet sich in absoluter **Ruhelage**, nur ca. **200 Meter von der Lobau** entfernt – einem der beliebtesten Naherholungsgebiete Wiens – im grünen Ortsteil **Essling im 22. Bezirk**. Die Umgebung bietet eine perfekte Balance zwischen Naturverbundenheit und urbaner Infrastruktur. Reitställe, ein Biobauer mit Ab-Hof-Verkauf

sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege liegen direkt vor der Haustüre. Gleichzeitig profitieren Sie von einer hervorragenden Verkehrsanbindung: **Busstationen befinden sich in unmittelbarer Nähe**, das Wiener Stadtzentrum ist somit schnell erreichbar.

Objektbeschreibung

Das im Jahr **2015** errichtete Reihenhaus in **hochwertiger Ziegel-Massivbauweise** überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung auf **3 Ebenen** mit insgesamt ca. **200 m² Wohnfläche**. Die **6 lichtdurchfluteten Zimmer** bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Paare oder als Kombination aus Wohnen und Homeoffice.

Keller / Gartenebene (ca. 100 m²):

- Drei helle Zimmer mit großen Fenstern und Gartenzugang
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Diverse praktische Keller- und Abstellräume im hinteren Bereich
- Fußbodenheizung in allen Räumen

Erdgeschoss (ca. 57 m²):

- Offener Wohn-Essbereich mit moderner, hochwertiger Einbauküche
- Raumhöhe von 2,75 m – luftiges, großzügiges Raumgefühl
- Zugang zur südseitigen Terrasse mit elektrischer Markise
- Treppe in den gepflegten, eingewachsenen Garten mit Gartenhütte
- Abstellraum (7 m²), Gäste-WC, einladender Eingangs- und Garderobenbereich

Obergeschoss:

- Zwei großzügige Schlafzimmer – beide mit en-suite Badezimmern (jeweils mit Fenster, Dusche & WC)
- Zugang zum südseitigen Balkon mit herrlichem Blick ins Grüne

Ausstattung & Highlights

- Ziegel-Massivbauweise für optimales Raumklima
- **Luftwärmepumpe** für effiziente, kostensparende Heizung
- **Fußbodenheizung** in allen Räumen inklusive Keller
- **3-fach verglaste Holz-Alu-Fenster** mit elektrischen Rollläden (Fernbedienung)
- Hochwertige **geölte und handgehobelte Parkettböden**, Feinsteinzeug in allen Bädern und im Gäste-WC
- **Zwei moderne Badezimmer**, insgesamt **3 WCs**, alle Nassräume mit Fenster
- **Alarmanlage** mit Bewegungsmeldern
- **Satelliten- und Kabel-TV-Vorbereitung**
- Zwei PKW-Abstellplätze am Grundstück mit elektrischem Schiebetor
- Kein Sanierungsbedarf – **sofort bezugsfertig**

Ablöse

Die Ablöse für die hochwertige Ausstattung, insbesondere die Einbauküche, die elektrischen Markisen sowie diverse Maßmöbel, beträgt **EUR 50.000**.

Überzeugen sie sich selbst von unserem tollen Angebot und vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin. Für weitere Informationen steht Ihnen **Eric Högn** telefonisch unter

[+43 \(0\)660 6384306](tel:+4306606384306) gerne zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <2.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <4.000m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap