

**13 Minuten zu U2 - Eckreihenhaus - ruhiger sonniger
Garten - Klimaanlage - Carport**



Objektnummer: 8005
Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2016
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	111,02 m ²
Nutzfläche:	324,65 m ²
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	140,76 m ²
Keller:	55,55 m ²
Heizwärmebedarf:	B 35,05 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Kaufpreis:	599.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Marion Duregger

4immobilien
Bahnstraße 35
2230 Gänserndorf

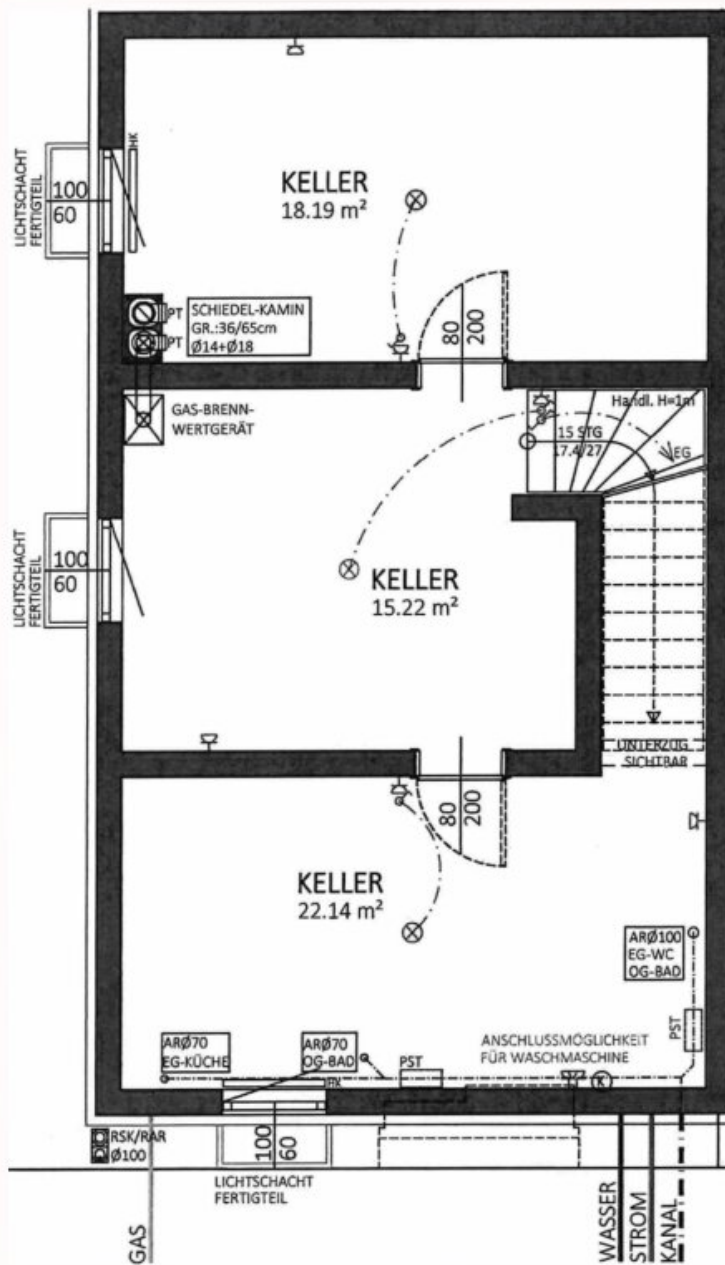












4

Objektbeschreibung

Willkommen zu Ihrem neuen Rückzugsort – wo Qualität auf Geborgenheit trifft

Dieses **ruhige Eckreihenhaus** bietet beste Voraussetzungen, für eine grüne Zukunft und Urban Lifestyle. Kommen Sie in den **Genuss am Stadtrand** zu leben und in wenigen Minuten Mitten in der Metropole zu sein. Auf **Qualität** wird hier sehr **hoher Wert** gelegt - wie auch auf Ästhetik und Nachhaltigkeit.

Das Haus zeichnet sich durch folgende Punkte aus

- Wiener Stadtrand
- ökologische Bauweise
- ökologischer **Holzriegelbauweise**
- Top Kunststoff-Aluminum Fenster
- Carport

Kurzinfo Ausführung und Ausstattung

- 4-Zimmer mit Garten und Terrassen
- Vorraum - 8,01m²
- Wohnbereich - 44,98m²
- 1. Zimmer mit Schrankraum - 15,18m²

- 2. Zimmer - 12,93m²
- 3. Zimmer - 11,83m²
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne - 9,66m²
- Gartenterrasse - 18,2m²
- Garten 140,76m²
- Keller - 55,55m²
- Vollwärmeschutzfassade
- moderne Gasetagenheizung
- Klimaanlage
- hochwertig ausgestattet Küche
- modernes Badezimmer
- Außenjalousien

Lage

Eingebettet in einem **charmanten Wohnviertel** am Stadtrand, **verbindet** diese Lage **Ruhe, Grünraum** und **ausgezeichnete Erreichbarkeit**. In wenigen Minuten gelangen Sie mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln ins Herz der Stadt – und genießen gleichzeitig die entspannte Atmosphäre einer gewachsenen Nachbarschaft. Nahversorger, Schulen und Freizeiteinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe, während weitläufige Grünflächen zu

Spaziergängen und aktiver Erholung einladen. Hier erleben Sie ein **ausgewogenes Zusammenspiel** von urbanem Komfort und naturnahem Wohnen.

Öffentliche Verkehrsanbindung

280m zum Autobus 98A - "Eßling, Schippanisiedlung"

900m zum Autobus 26A, 88A - "Wien Englisch-Feld-Gasse"

9min mit dem Autobus 88A zur Seestadt U2

13min mit dem Autobus 99A/99B zur Seestadt U2

29min mit dem Autobus 26A zum Donauzentrum

Energieausweis:

Der Heizwärmebedarf beträgt 39,5 kWh/m²a, welcher der Klasse B entspricht.

Gerne steht Ihnen Frau Marion Duregger für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0699 19248160](tel:069919248160) zur Verfügung.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.