JETZT ODER NIE - ECKREIHENHAUS MIT GARTEN, TERRASSE UND TRAUMKÜCHE

Objektnummer: 6352/2440

Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2012
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	94,96 m²
Nutzfläche:	128,88 m²
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	48,31 m²
Keller:	33,92 m²
Heizwärmebedarf:	B 41,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	629.000,00 €
Betriebskosten:	250,91 €

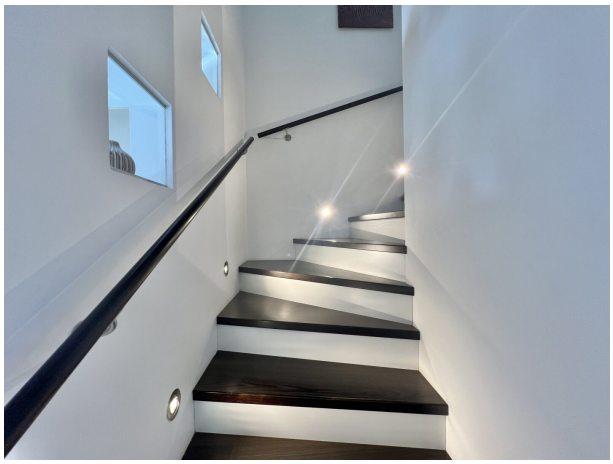
Ihr Ansprechpartner

AURELIUM REAL ESTATE GmbH

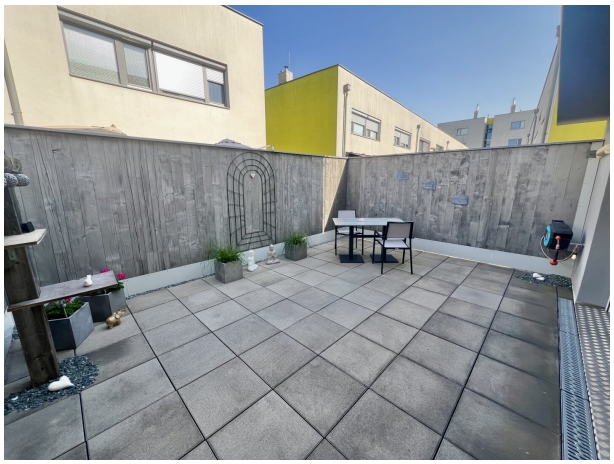
AURELIUM REAL ESTATE GmbH
Parkring 20/1
1010 Wien

T +43 664 4515855

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



Sweet



SIEMENS
Mocha
macchiato
COFFEE

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem charmanten Reihenhaus in begehrter Lage des 23. Bezirks Wien-Liesing! Dieses stilvolle Haus kombiniert moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und eine familienfreundliche Umgebung.

Das Haus bietet auf ca. **95 m² Wohnfläche** alles, was das Herz begehrt. Die Raumaufteilung erstreckt sich über **drei Ebenen (Keller, Erd- und Obergeschoss)** und überzeugt durch eine helle, offene Architektur. Da das Haus vollunterkellert ist, kommen Sie auf eine tatsächliche **Nutzfläche von über 128 m².**

Mit folgendem Links gelangen Sie zu einer **Online-Besichtigung des Objektes:**

EG: https://storage.justimmo.at/video/1080p/7rA7zIy5u6mTFKLA3sJAru.mp4

OG: https://storage.justimmo.at/video/1080p/9B33d2J0EqlHpvJFwgnZv.mp4

Raumaufteilung & Highlights:

- Erdgeschoss: großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum **Patio**, einer **sonnigen Terrasse** und dem liebevoll gestalteten **Garten**
- Obergeschoss: drei helle Schlafzimmer und ein modernes Badezimmer mit **Badewanne, Dusche und Doppelwaschbecken**
- Keller: vielseitig nutzbarer Raum (Hobby, Büro), Tageslichtfenster, Wasseranschluss und direkter **Zugang zur Tiefgarage**

Ausstattung:

- Hochwertige Einbauküche mit Siemens-Geräten, Dampfgarer & 5-Feld-Induktionskochfeld
- Fußbodenheizung über nachhaltige Fernwärme
- Elektrische Rollläden & mehrfachverglaste Fenster
- Edle Marazzi-Fliesen und elegante Details wie indirekte Beleuchtung im

Stiegenaufgang

- Große, elektrisch steuerbare Markise auf der Terrasse
- Ein Tiefgaragenparkplatz zusätzlich erwerbbar

Lage & Infrastruktur:

Die Umgebung bietet eine perfekte Kombination aus urbaner Nähe und Naturverbundenheit.

- Öffentliche Anbindung: S-Bahn Wien Liesing, Straßenbahnlinie 62, Buslinien – schnelle Verbindung ins Zentrum
- Nahversorgung: Supermarkt, Bäckerei, Apotheken und Ärzte in unmittelbarer Nähe, Riverside Shopping Center rasch erreichbar
- Bildung: Kindergärten, Schulen und höhere Bildungseinrichtungen in Gehweite
- Freizeit: Liesingbach, Perchtoldsdorf mit seinen Heurigen, Lainzer Tiergarten und zahlreiche Parks in direkter Umgebung

Für den KFZ-Stellplatz im Haus dürfen Sie mit zusätzlichen € 25.000,- rechnen. Das Haus steht Ihnen ab Mitte Jänner 2026 zur Verfügung. Zu den genannten Betriebskosten von ca. € 250,- kommen lediglich die individuellen Heiz- und Stromkosten hinzu.

Dieses Reihenhaus ist die ideale Wahl für Familien, Paare und alle, die modernes Wohnen mit hoher Lebensqualität verbinden möchten. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Beim angegebenen Betrag handelt es sich um **keinen Fixpreis** - dieser richtet sich nach der aktuellen Nachfrage. Wir freuen uns über Ihre unverbindliche Anfrage über die jeweilige Immobilienplattform. Für eine **Führung durch die Immobilie** kontaktieren Sie folgende **Telefonnummer:** +43 664 4515855**.**

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <5.500m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <2.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap