

Exklusives Reihenhaus - Erstbezug

HR

HORIZON
RESIDENCE



Objektnummer: 1502

Eine Immobilie von 3ES Immobilien KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	116,58 m ²
Nutzfläche:	152,25 m ²
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	52,10 m ²

Ihr Ansprechpartner



Mag. Katja Gálffy

3ES Immobilien KG
Schatzlstieg 4
1190 Wien

T +43 676 504 35 37

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

HR
HORIZON
RESIDENCE



Schlafzimmer







HR HORIZON RESIDENCE

FLÄCHEN :

1. WOHNKÜCHE	45,55 m ²	6. KAMIN	
2. TECHNIKRAUM	5,28 m ²	7. STUDIO	
3. WC	3,42 m ²	8. TERASSE	9,18 m ²
4. ESSENBEREICH		9. GARTEN	20,91 m ²
5. KÜCHE		10. PATIO	10,93 m ²



WOHNEBENE

TOP 123

4

HR
HORIZON
RESIDENCE

FLÄCHEN :

18. PANORAMA TERRASSE 21,91 m²



DACHGESCHOSS

TOP 123

13

HR HORIZON RESIDENCE

FLÄCHEN :

11. EINGANGBEREICH	5,87	m ²
12. ZIMMER	9,81	m ²
13. ZIMMER	10,77	m ²
14. BALKON	4,58	m ²
15. BADEZIMMER	4,36	m ²
19. EINGANG GARTEN	15,13	m ²
20. EINGANG	5,04	m ²



ERDGESCHOSS

TOP 123

8

HR HORIZON RESIDENCE

Obergeschoss – Die Elternsuite

Das Obergeschoss ist der Inbegriff von Exklusivität: Eine großzügige **Master Suite** mit elegantem Schlafbereich und **begehbarem Garderobe** schafft eine private Wohlfühloase. Das dazugehörige **luxuriöse Badezimmer** mit großformatiger Dusche rundet den Rückzugsbereich ab und vereint Komfort mit stilvoller Eleganz.

Die **Bäder** sind kleine Wellness-Oasen: ausgestattet mit großzügigen Glasduschen (teilweise mit integrierter Sitzbank), Badewannen, hochwertigen Waschbecken und exklusiven Armaturen. Für ein behagliches Raumklima sorgt ein dezenter **Stoff-Sonnenschutz**, während **Sicherheitstüren**, optionale Alarmanlagen und Videoüberwachung maximale Geborgenheit bieten.

OBERGESCHOSS

FLÄCHEN :

16. MASTER ZIMMER	21,33 m ²
17. BADEZIMMER	10,19 m ²



TOP 123

Objektbeschreibung

Highlights im Überblick:

- 3 schön geschnittene Geschosse mit 3 Schlafzimmern, vielseitig nutzbaren Bereichen und hochwertiger Innenausstattung
- Offener Wohn- und Essbereich mit direktem Terrassenzugang – perfekt für relaxte Stunden im Freien
- Moderne Bäder, hochwertige Bodenbeläge und großformatige Feinsteinzeugplatten
- Energiesparende Haustechnik: Erdwärmepumpe, kontrollierte Wohnraumlüftung, 3-fach verglaste Holz-Alu-Fenster, Außenbeschattung
- Intelligente Gebäudeautomation (Smart Home) für Heizung, Licht und Sicherheit (Alarmleerverrohrung vorbereitet) sowie eine PV-Anlage
- Logistik & Komfort: 6 PKW-Stellplätze (gegen Aufpreis oder Mietoption möglich) und zwei E-Ladestationen
- Absoluter Fernblick auf Wien – eine seltene, begehrte Aussicht

Reihenhaus Top 2/80: hochwertige schlüsselfertige Ausführung, ca.116,58m² (reine Wohnfläche) + ca.35,57m² (Nutzfläche der Terrassen und Balkone) + ca.52m² (Fläche Garten und Wege), Lage: Ost-west, verfügt über einen großzügigen Küchenwohnraum, 3 Schlafzimmer, 2 Bäder, 2 Toiletten

Infrastruktur

Die Reihenanlage verfügt über eine gute Infrastruktur, da in der Nähe zahlreiche Geschäfte, Restaurants, Kindergärten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel zu finden sind, was den Zugang zu täglichen Notwendigkeiten und Erholungsmöglichkeiten erleichtert.

Folgende Verkehrslinien befinden sich in der Umgebung oder sind gut angebunden.

Bus: 54B (Lage unmittelbar), weitere Buslinien in der Umgebung: 56A, 56B, 60A, U-Bahn: U4. Ober St. Veit (ca. 14 Minuten Fahrt), Straßenbahn: 62.

Für Fragen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Mag. Katja Galfy gerne unter T+43 676 504 35 37 zur Verfügung.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap