

# **Modernes Reihenhaus Baujahr 2019 | Garten | Parkplatz**



**Objektnummer: 4737**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenmittelhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien, Simmering
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	42,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 26,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,81
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	122,10 €
<b>USt.:</b>	12,21 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Maximilian Fidler MA**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG



**W**  
WOLKE 7  
IMMOBILIEN



SIE MÖCHTEN AUCH EINE  
IMMOBILIE VERKAUFEN?

KOSTENLOSE BEWERTUNG  
IHRER IMMOBILIE!

JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

Maximilian Fidler MA

📞 +43 676 9135 489

✉️ m.fidler@w7.immo



WOLKE 7 IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

Verkauft wird ein charmantes Reihenhaus im 11. Bezirk am Wiener Stadtrand – ruhig gelegen, top angebunden und mit allem Komfort, den man sich fürs moderne Wohnen wünscht. Die Wohnhausanlage wurde 2019 neu errichtet und befindet sich in ausgezeichnetem Zustand.

## Raumaufteilung & Ausstattung

Das Haus bietet eine durchdachte Raumaufteilung auf zwei Ebenen:

Im **Erdgeschoß** erwartet Sie ein **Vorzimmer, WC und Waschbecken** sowie ein **lichtdurchfluteter Wohnraum mit moderner Einbauküche samt Geräten**. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die **westseitig ausgerichtete Sonnenterrasse** (ca. 9 m<sup>2</sup>), die zu gemütlichen Stunden im Freien einlädt.

Über eine **elegante Vollholztreppe** gelangt man in das **Obergeschoß**, das über **zwei Schlafzimmer** sowie ein **Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC** verfügt.

Die Wohnräume sind mit **hochwertigen Laminatböden** ausgestattet, während **Vorraum, Küche und Sanitärbereiche gefliest** sind.

## Highlights & Komfort

Das Haus präsentiert sich in **sehr gepflegtem Zustand** und überzeugt durch zahlreiche durchdachte Details:

- Fliegengitter an allen Fenstern
- elektrische Rollläden
- Beidseitig versperrbare Terrassentüre
- Wasser- und Stromanschluss im Garten
- Autoabstellplatz mit Vorbereitung für E-Ladestation
- PV-Anlage (Photovoltaik) möglich
- Niedrigenergiehaus mit effizienter Luftwärmepumpe für niedrige Betriebskosten
- Nicht einsehbarer Garten mit ausreichend Platz für Pool, Hochbeet oder Lounge

Die **Nachbarschaft ist äußerst angenehm und familiär**, wodurch ein respektvolles Miteinander garantiert ist.

Der **Verkauf erfolgt inklusive Mobiliar**, individuelle Vereinbarungen sind möglich.

## Objektdetails

**Objekttyp:** Reihenhaus (Neubau, 2019)

**Zustand:** Neuwertig

**Wohnfläche:** ca. 59,24 m<sup>2</sup>

**Zimmer:** 3

**Böden:** Laminat / Fliesen

**Heizung:** Luftwärmepumpe (Niedrigenergiehaus)

### Ausstattung & Freiflächen:

- Einbauküche
- Teilmöbliert / möbliert
- Abstellraum
- Terrasse (ca. 9 m<sup>2</sup>)
- Garten (ca. 42 m<sup>2</sup>, nicht einsehbar)
- Parkplatz mit E-Ladestation-Vorbereitung
- PV-Anlage möglich
- Fliegengitter an allen Fenstern
- elektrische Rollläden an allen Fenstern

Ein **ideales Zuhause für Paare oder kleine Familien**, die ruhiges Wohnen am Stadtrand mit perfekter Verkehrsanbindung, moderner Technik und nachhaltiger Energieeffizienz verbinden möchten.

## **? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert**

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

## **? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< und keinen Vorteil mehr verpassen.

**Kaufpreis: EUR 349.000,- + € 20.000,- obligatorischer Parkplatz**

**Provision bei Kauf:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (**fällt nur beim Kauf der Immobilie an**)

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

---

### **Ihr Ansprechpartner:**

**Maximilian Fidler, MA**

Mobil.: +43 676 / 91 35 489

E-Mail: [m.fidler@w7.immo](mailto:m.fidler@w7.immo)

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

---

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer

und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

**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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <7.000m  
Höhere Schule <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <3.000m  
Post <1.000m  
Polizei <3.000m

## **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <7.000m  
Straßenbahn <3.500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap