

## Reihenmittelhaus Schwarze Lackenau nahe der Neuen Donau



### HAUS 2

WNF 133,82m<sup>2</sup>

+Terrasse

EG 14,51m<sup>2</sup>

DG 23,28m<sup>2</sup>

+Garten 27,58m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 7939/2300162249**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenmittelhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	133,82 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	177,57 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	27,58 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	43,75 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 47,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,76
<b>Kaufpreis:</b>	779.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**DI Josef Matthias Schöffmann**

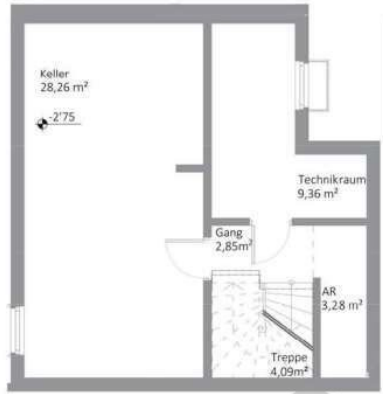
Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Steina  
2752 \

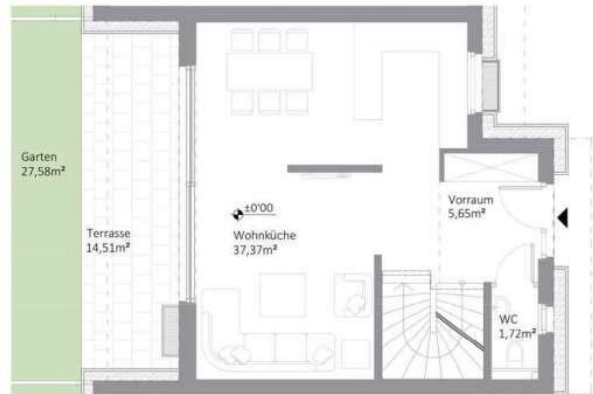
H +43

Gerne  
Verfüg

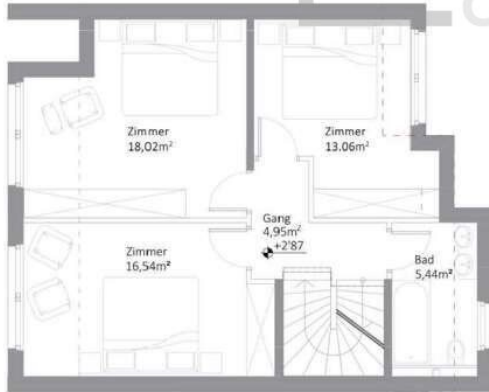
KELLERGESCHOSS  
NF 47,84m<sup>2</sup>



ERDGESCHOSS  
WNF 44,74m<sup>2</sup>



OBERGESCHOSS  
WNF 58,01m<sup>2</sup>



DACHGESCHOSS  
WNF 31,07m<sup>2</sup>



Die in den Unterlagen dargestellten Einrichtungsgegenstände, Gartengestaltungen oder Bauwerkungen sind unverbindliche Vorschläge bzw. Referenzbilder. Sie dienen lediglich der Illustration und werden beim Vertragsabschluss und sind daher nicht im Kaufpreis inbegriffen. Soweit die in den Plänen angeführten Quadratmeterflächen als auch die restlichen Angaben keinen Verkaufscharakter und Flächen können sich nicht ändern. Aus den Unterlagen kann kein Rechtsanspruch abgeleitet werden.







Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**

**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**  
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**  
 Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

  
Website




Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Verfügbarkeit nach Vereinbarung

beziehungsweise bauliche Fertigstellung am 01.12.2025

Grundstück im Grenzkataster

Gebäude :

Reihenhaus Nr.2 in mittlerer Lage von 3 Häusern.

Das Gebäude wird gerade fertiggestellt in

Massivbauweise mit Wärmedämmverbundsystem.

Der Anteil von Haus Nr.2 inklusive Stellplatz wurde mit 334/956 Nutzwerteinheiten festgelegt.

ca. 177,57 m2 Nutzfläche und 133,82 m2 Wohnnutzfläche laut Nutzwertgutachten.

Hobbyraum im Keller

Wohnküche im Erdgeschoß.

3 Zimmer im 1.Stock und

1 Zimmer mit Terrasse im 2.Stock.

1 Stellplatz mit 12,50 m2 im Freien

Raumart und Anordnung entnehmen Sie den beigelegten Grundrissen.

Außenflächen :

Terrasse im 2.Stock mit schöner Aussicht auf den Kahlenberg

Betriebskosten :

Luftwärmepumpe / Fußboden- und Deckenheizung

Leerverrohrung für Photovoltaik vorhanden

Vorteile bei den Betriebskosten aufgrund der Lage zwischen zwei Reihenhäusern.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.500m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap