

Erstbezug, schönes Reihenhaus in Grünruhelage



Objektnummer: 4712

Eine Immobilie von JPIM Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reiheneckhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	114,36 m ²
Nutzfläche:	155,47 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Garten:	30,62 m ²
Heizwärmebedarf:	C 42,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,75
Kaufpreis:	980.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Jolanta Pfister

JPIM Real Estate GmbH
Johann-Strauss-Promenade 80
2000 Stockerau

H +43 699 195 75 429

F +43 2266 202 75

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



JPIM 
Real Estate GmbH

HR

**Exklusive Ausstattung
für höchste Ansprüche**

Hier verschmelzen Nachhaltigkeit, Design und
Vorbereitung zu einem außergewöhnlichen
Wohnen: eine zukunftsorientierte, ökologische
Energieerzeugung, moderne Geothermie,
Energieeffizienz, CO₂-Speicherboxen für Stabilität und
Lebensdauer.

Das **WIK** Smart-Home-System eröffnet Ihnen
Sicherheit und Komfort: von der Steuerung der
Klimaanlage über die Beleuchtung bis zum
Parkettboden sorgt es allen Wohnbereichen für
ein perfektes Ambiente, produziert durchgängig
Hochwertprodukte, die Effizienz mit
ästhetischem Design verbinden.

JPIM 
Real Estate GmbH



HR

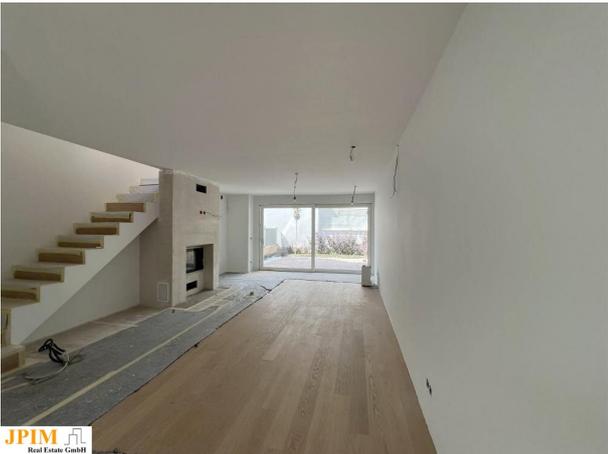
Größtzügiger Wohnbereich mit offener
Küche – ideal für gemütliche Abende
–
Offene
Wohnfläche mit direktem Zugang zum
Garten – Zweistöriger Gartenbereich für
Licht und
Naturgefühl – Praktischer Abstellraum
–
Gäste-WC für zusätzlichen Komfort
–
Heizraum
–
Integriert.

JPIM 
Real Estate GmbH





JPIM
Real Estate GmbH

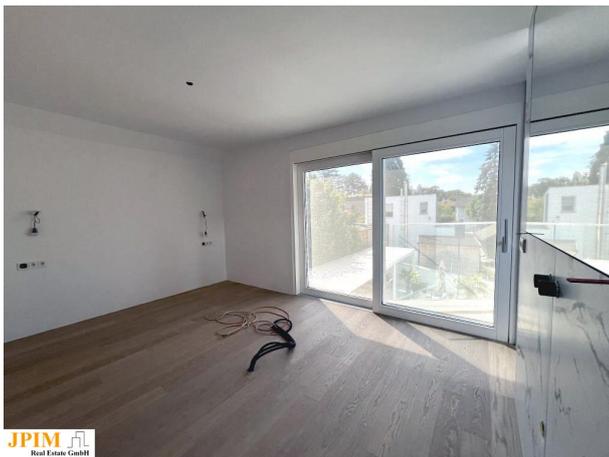


JPIM
Real Estate GmbH



JPIM
Real Estate GmbH





HR

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



HR

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



HR

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 **Videüberwachung** maximale Geborgenheit bieten.

FLÄCHEN :

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



JPIM OBERGESCHOSS
Real Estate GmbH

TOP 123

11

HR

FLÄCHEN :

18. PANORAMA TERRASSE 21,91 m²



Objektbeschreibung

Erleben Sie Lebensqualität auf höchstem Niveau in einer sonnigen, ruhigen Lage in 1130 Wien. Diese exklusiven Reihenhäuser begeistern durch traumhafte Blickachsen, moderne Architektur und hochwertige Ausstattung über drei Ebenen. Jede Immobilie überzeugt mit offenen, hellen Räumen, großen Terrassen und einer durchdachten Raumaufteilung.

Reihenhaus Top 2/78: Der angebotene Kaufpreis bezieht sich auf eine belagsfertige Ausführung innen und eine schlüsselfertige Ausführung außen. Die Nutzflächen betragen ca.114,36m² (reine Wohnfläche) + ca.71,73m² (Nutzfläche der Terrassen +Balkone + Wege + Garten), Lage: Ost-west. Das Haus verfügt über einen großzügigen Küchenwohnraum, 3 Schlafzimmer, 2 Bäder, 2 Toiletten.

Miete-Kauf-Option möglich

Sie wohnen für zwei oder drei Jahre zur Miete und die gezahlten Mieten, abzüglich eines vereinbarten Betrags (gesetzliche Steuer und BK), werden am Ende der Mietzeit auf den Kaufpreis angerechnet. Zusätzlich müssen Sie zu Beginn des Mietverhältnisses eine Anzahlung leisten, die ebenfalls in den Kaufpreis einfließt.

Highlights im Überblick:

- 3 schön geschnittene Geschosse mit 3 Schlafzimmern, vielseitig nutzbaren Bereichen
- Offener Wohn- und Essbereich mit direktem Terrassenzugang – perfekt für relaxte Stunden im Freien
- Energiesparende Haustechnik: Erdwärmepumpe, kontrollierte Wohnraumlüftung, 3-fach verglaste Holz-Alu-Fenster, Außenbeschattung
- Intelligente Gebäudeautomation (Smart Home, Leitungen vorbereitet) 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
- Fernblick auf Wien

Infrastruktur

Die Reihenhausanlage 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.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und ein individuelles Angebot. Für Fragen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermines stehen wir Ihnen gerne unter 0699 1957 54 29 oder unter: office@jpim.at zur Verfügung. Bitte geben Sie bei Anfragen Ihren vollständigen Namen sowie Ihre Telefonnummer an.

Die Vermittlungsprovision beträgt 3 % des Kaufpreises zuzgl. 20 % Ust.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Käufer tätig ist.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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