

**++NEU++ TOP für Eigennutzer oder Anlage! Hochwertiges klimatisiertes Reihenhaus mit Privatgarten, Terrasse und 1 KFZ-Stellplatz! Perfekte U-Bahn-Anbindung!**



Reihenhaus mit Eigengarten ca. 25 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 1587/64931**

**Eine Immobilie von “gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Silenegasse 37
Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	103,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	143,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	22,00 m <sup>2</sup>
Keller:	40,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	580.000,00 €
Betriebskosten:	250,00 €
USt.:	25,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sadia Alperovits**

“gb-direkt” Finanzberatung  
Aßmayergasse 60 / 1  
1120 Wien

H +43 660 380 72 32

Gerne stehe ich Ihnen  
zur Verfügung.



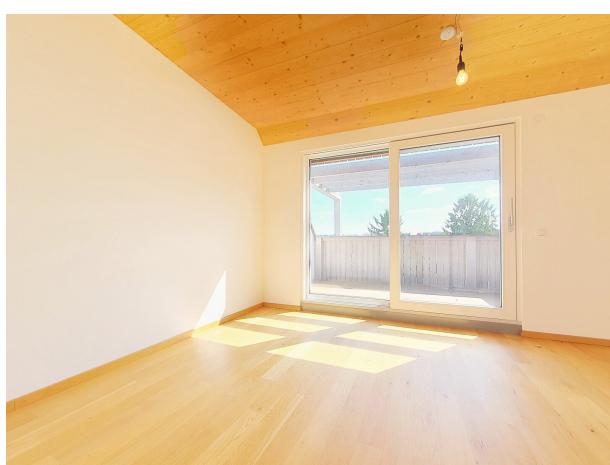


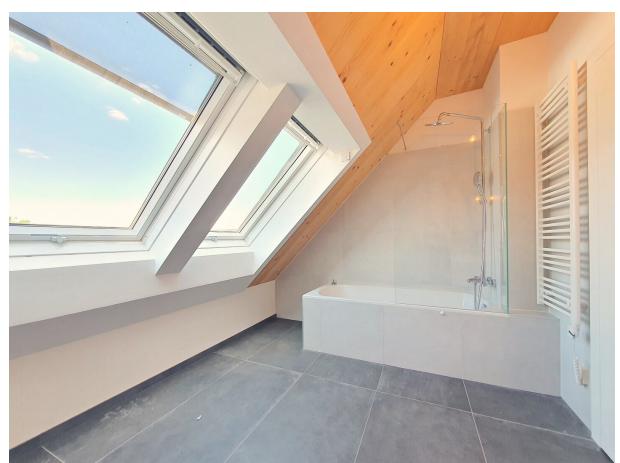
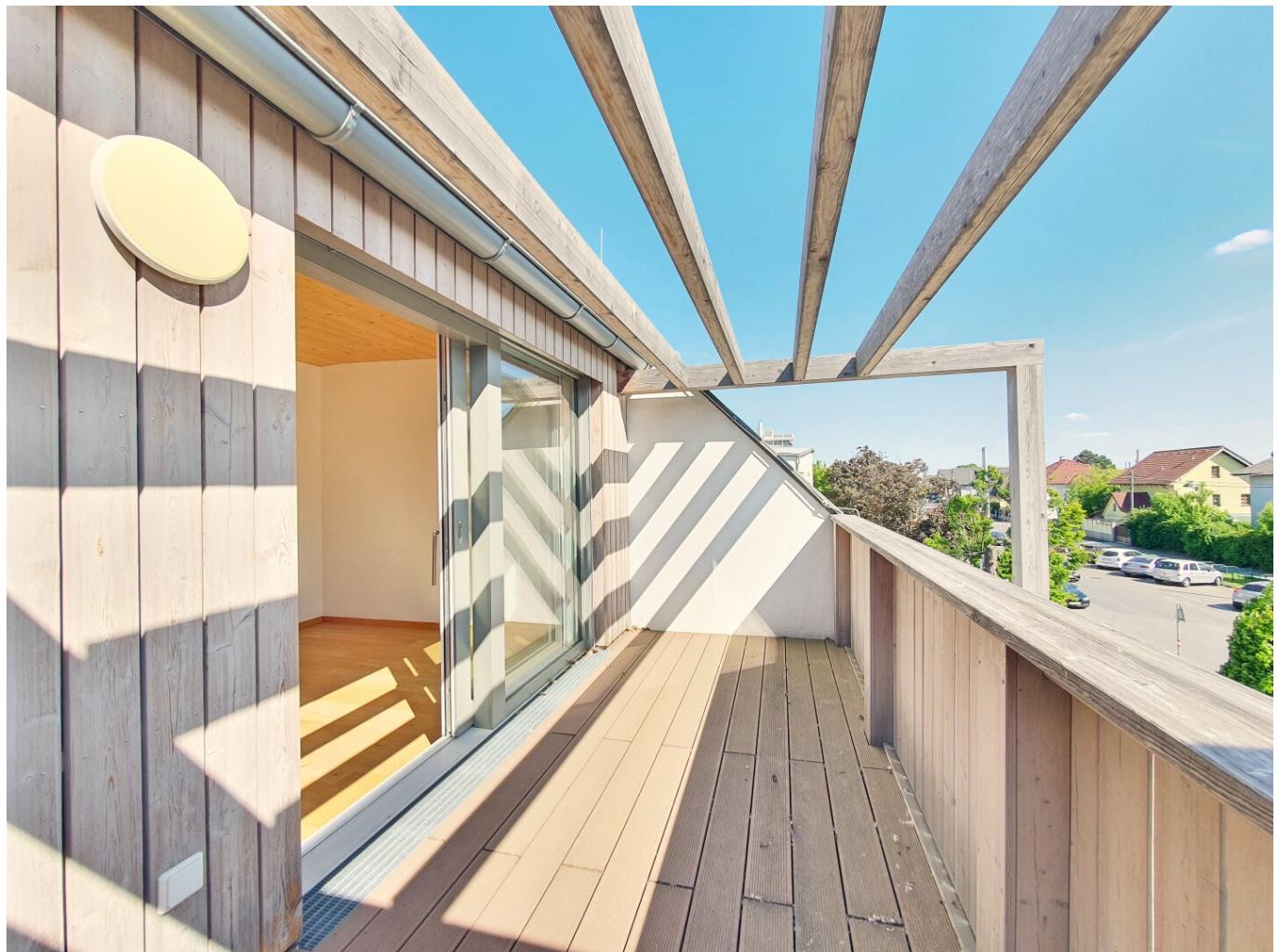




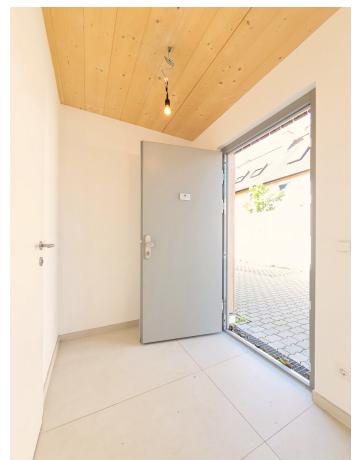


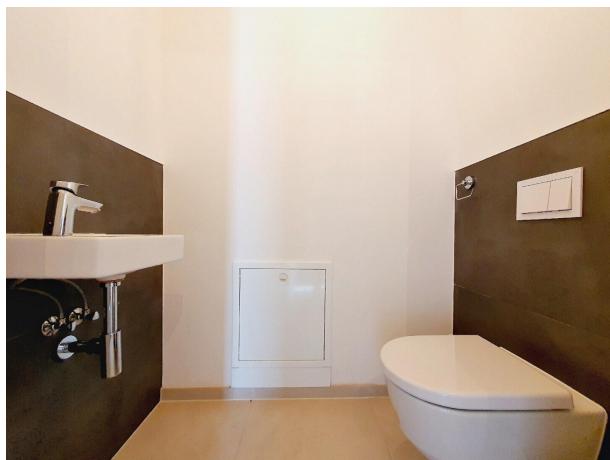


















**HAUS 3**

Dachgeschoss

Vorraum EG 3,49  
WC EG 1,55  
Wohnküche EG 31,94  
Bad OG 2,75  
Gang OG 2,92  
Zimmer OG 12,70  
Zimmer OG 17,95  
Bad DG 12,22  
Gang DG 3,06  
Zimmer DG 14,19

**102,77 m²**

Garten min. 22,00  
Terrasse EG 8,70  
Balkon OG 4,90  
Dachterrasse DG min. 42,56 m²

Abstellraum KG 4,45  
Gang KG 5,29  
Multifunktionsraum KG 18,38  
Technikraum KG 5,57  
Bad KG 6,42

**40,11 m²**

Dachgeschoss  
M 1:100

**GRÜNE 9**  
Kagraner Reihenhäuser  
Lieblgasse 9, 1220 Wien

**HAUS 3**

Keller

Vorraum EG 3,49  
WC EG 1,55  
Wohnküche EG 31,94  
Bad OG 2,75  
Zimmer OG 12,70  
Zimmer OG 17,95  
Bad DG 12,22  
Gang DG 3,06  
Zimmer DG 14,19

**102,77 m²**

Garten min. 22,00  
Terrasse EG 8,70  
Balkon OG 4,90  
Dachterrasse DG 6,96

**42,56 m²**

Abstellraum KG 4,45  
Gang KG 5,29  
Multifunktionsraum KG 18,38  
Technikraum KG 5,57  
Bad KG 6,42

**40,11 m²**

Kellergeschoss  
M 1:100

**GRÜNE 9**  
Kagraner Reihenhäuser  
Lieblgasse 9, 1220 Wien

# HAUS 3

Erdgeschoss



Erdgeschoss  
M 1:100

Vorraum	EG	3,49
WC	EG	1,55
Wohnküche	EG	31,94
Bad	OG	2,75
Gang	OG	2,92
Zimmer	OG	12,70
Zimmer	OG	17,95
Bad	DG	12,22
Gang	DG	3,06
Zimmer	DG	14,19
		<b>102,77 m<sup>2</sup></b>

Garten	min.	22,00
Terrasse	EG	8,70
Balkon	OG	4,90
Dachterrasse	DG	min. 42,56 m <sup>2</sup>

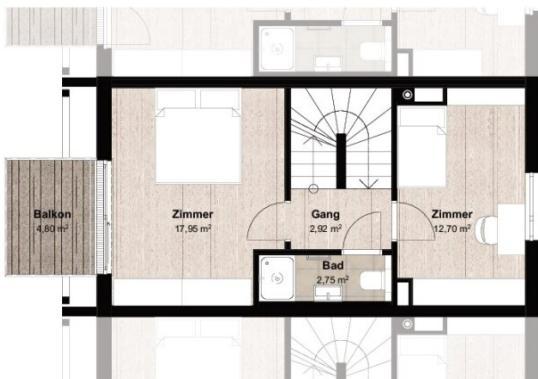
Abstellraum	KG	4,45
Gang	KG	5,29
Multifunktionsraum	KG	18,38
Technikraum	KG	5,57
Bad	KG	6,42
		<b>40,11 m<sup>2</sup></b>

# GRÜNE 9

Kagraner Reihenhäuser  
Lieblgasse 9, 1220 Wien

# HAUS 3

Obergeschoss



Obergeschoss  
M 1:100

Vorraum	EG	3,49
WC	EG	1,55
Wohnküche	EG	31,94
Bad	OG	2,75
Gang	OG	2,92
Zimmer	OG	12,70
Zimmer	OG	17,95
Bad	DG	12,22
Gang	DG	3,06
Zimmer	DG	14,19
		<b>102,77 m²</b>

Garten	min.	22,00
Terrasse	EG	8,70
Balkon	OG	4,90
Dachterrasse	DG	6,96
		<b>min. 42,56 m²</b>

Abstellraum	KG	4,45
Gang	KG	5,29
Multifunktionsraum	KG	18,38
Technikraum	KG	5,57
Bad	KG	6,42
		<b>40,11 m²</b>

# GRÜNE 9

Kagraner Reihenhäuser  
Lieblgasse 9, 1220 Wien

# HAUS 3

Dachgeschoss



Dachgeschoss  
M 1:100



Vorraum	EG	3,49
WC	EG	1,55
Wohnküche	EG	31,94
Bad	OG	2,75
Gang	OG	2,92
Zimmer	OG	12,70
Zimmer	OG	17,95
Bad	DG	12,22
Gang	DG	3,06
Zimmer	DG	14,19
		<b>102,77 m²</b>

Garten	min.	22,00
Terrasse	EG	8,70
Balkon	OG	4,90
Dachterrasse	DG	<b>min. 42,56 m²</b>

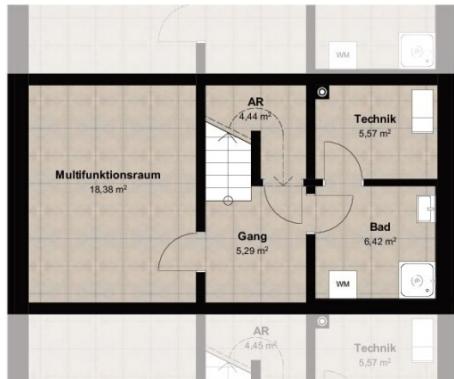
Abstellraum	KG	4,45
Gang	KG	5,29
Multifunktionsraum	KG	18,38
Technikraum	KG	5,57
Bad	KG	6,42
		<b>40,11 m²</b>

# GRÜNE 9

Kagraner Reihenhäuser  
Lieblgasse 9, 1220 Wien

# HAUS 3

Keller



Kellergeschoß  
M 1:100

Vorraum	EG	3,49
WC	EG	1,55
Wohnküche	EG	31,94
Bad	OG	2,75
Gang	OG	2,92
Zimmer	OG	12,70
Zimmer	OG	17,95
Bad	DG	12,22
Gang	DG	3,06
Zimmer	DG	14,19
		<b>102,77 m<sup>2</sup></b>

Garten	min.	22,00
Terrasse	EG	8,70
Balkon	OG	4,90
Dachterrasse	DG	42,56 m <sup>2</sup>
		<b>min. 42,56 m<sup>2</sup></b>

Abstellraum	KG	4,45
Gang	KG	5,29
Multifunktionsraum	KG	18,38
Technikraum	KG	5,57
Bad	KG	6,42
		<b>40,11 m<sup>2</sup></b>

# GRÜNE 9

Kagraner Reihenhäuser  
Lieblgasse 9, 1220 Wien



Erdgeschoss

## HAUS 3

Wohnräume: 102,77 m<sup>2</sup>  
Terrassen: 20,17 m<sup>2</sup>  
Garten: min. 22,00 m<sup>2</sup>  
Keller: 40,11 m<sup>2</sup>

- Fünf hochqualitative Reihenhäuser in ökologischer Holzbauweise
- Freundliches Umfeld in ruhiger Wohngegend
- Aufstrebende Lage in unmittelbarer Nähe zum Kagraner Stadtzentrum
- U-Bahnansbindung und sehr gute Nahversorgung
- Exklusive Grundausstattung
- Privater PKW Stellplatz vor dem Haus
- Voraussichtliche Fertigstellung 2019

**GRÜNE 9**  
Kagraner Reihenhäuser  
Lieblgasse 9, 1220 Wien



Obergeschoss

## HAUS 3

Wohnräume: 102,77 m<sup>2</sup>  
 Terrassen: 20,17 m<sup>2</sup>  
 Garten: min. 22,00 m<sup>2</sup>  
 Keller: 40,11 m<sup>2</sup>

- Fünf hochqualitative Reihenhäuser in ökologischer Holzbauweise
- Freundliches Umfeld in ruhiger Wohngegend
- Aufstrebende Lage in unmittelbarer Nähe zum Kagraner Stadtzentrum
- U-Bahnansbindung und sehr gute Nahversorgung
- Exklusive Grundausstattung
- Privater PKW Stellplatz vor dem Haus
- Voraussichtliche Fertigstellung 2019

**GRÜNE 9**  
 kagraner Reihenhäuser  
 Lieblgasse 9, 1220 Wien



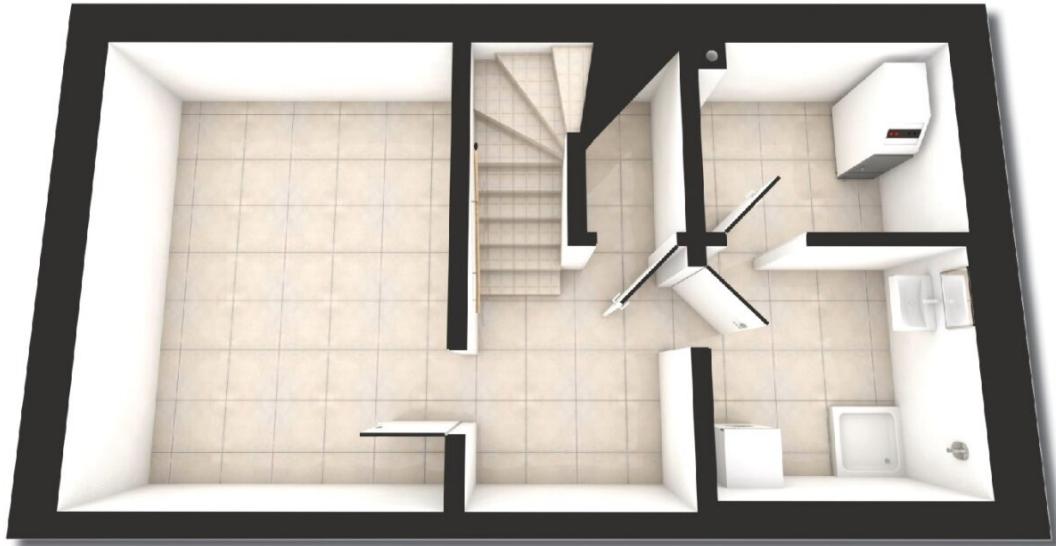
Dachgeschoss

## HAUS 3

Wohnräume: 102,77 m<sup>2</sup>  
 Terrassen: 20,17 m<sup>2</sup>  
 Garten: min. 22,00 m<sup>2</sup>  
 Keller: 40,11 m<sup>2</sup>

- Fünf hochqualitative Reihenhäuser in ökologischer Holzbauweise
- Freundliches Umfeld in ruhiger Wohngegend
- Aufstrebende Lage in unmittelbarer Nähe zum Kagraner Stadtzentrum
- U-Bahnansbindung und sehr gute Nahversorgung
- Exklusive Grundausstattung
- Privater PKW Stellplatz vor dem Haus
- Voraussichtliche Fertigstellung 2019

**GRÜNE 9**  
 kagraner Reihenhäuser  
 Lieblgasse 9, 1220 Wien



Kellergeschoss

# HAUS 3

Wohnräume: 102,77 m<sup>2</sup>  
 Terrassen: 20,17 m<sup>2</sup>  
 Garten: min. 22,00 m<sup>2</sup>  
 Keller: 40,11 m<sup>2</sup>

- Fünf hochqualitative Reihenhäuser in ökologischer Holzbauweise
- Freundliches Umfeld in ruhiger Wohngegend
- Aufstrebende Lage in unmittelbarer Nähe zum Kagraner Stadtzentrum
- U-Bahnansbindung und sehr gute Nahversorgung
- Exklusive Grundausstattung
- Privater PKW Stellplatz vor dem Haus
- Voraussichtliche Fertigstellung 2019

**GRÜNE 9**  
 kagraner Reihenhäuser  
 Lieblgasse 9, 1220 Wien

# Objektbeschreibung

**Nur 15 Minuten via U-Bahn zur Innenstadt!**

**Lichtdurchflutetes Reihenhaus auf EIGENGRUND mit Spitzen-Energieeffizienz und exklusiver Ausstattung!**

**++ DIRECT-PUBLIC-CONNECTION TO UNO-CITY and THE CITY CENTER VIA U-BAHN U1 ++**

## Highlights:

- ? **Energieeffizienz auf höchstem Niveau – HWB 32**
- ? **Top Ausstattung** – Hochwertige Küche inkl. Marken-Geräte, edle Badezimmerarmaturen
- ? **Klimaanlage in jedem Raum** – Für maximalen Komfort
- ? **Eigenes Stellplatz direkt vor dem Haus**
- ? **Perfekte öffentliche Anbindung** – U1 mit direkter Verbindung zur UNO-City und dem Stadtzentrum

## Zentral und ruhig: Ihr neues Zuhause im Herzen von Wien

Dieses lichtdurchflutete **Einfamilienhaus** (ca. 103 m<sup>2</sup> Wohnfläche) besticht nicht nur durch seine **hochwertige Ausstattung**, sondern auch durch die **ideale Lage** in einer ruhigen und dennoch perfekt angebundenen Wohngegend.

Ein großzügiger **Eigengarten** und sonnige **Balkone/Terrassen (ca. 20 m<sup>2</sup>)** bieten zusätzlichen Lebensraum im Freien.

## Exklusive Ausstattung:

- **Landhausdielenboden** und stilvolle **Fliesen** sorgen für ein luxuriöses Wohngefühl
- **Markenarmaturen** im Badezimmer – für höchste Ansprüche

- **Fußbodenheizung** und **Luftwärmepumpen** für wohlige Wärme in allen Räumen
- **Klimaanlage** in jedem Zimmer für maximalen Komfort, auch an heißen Sommertagen
- **Moderne, vollausgestattete Küche** inkl. Geräte – ideal für Hobbyköche und Familien
- **Außenjalousien** für zusätzliche Sicherheit und Privatsphäre

## Zentrale Raumaufteilung – Ihre individuelle Wohlfühloase

### Erdgeschoss:

- **Geräumige Wohnküche** mit direktem Zugang zum **Eigengarten**
- **Einladender Vorräum** und Gäste-WC mit Handwaschbecken

### Obergeschoss 1:

- **2 separat begehbarer Schlafzimmer** für Ruhe und Privatsphäre
- **Modernes Duschbad** mit WC
- **Balkon (ca. 5 m<sup>2</sup>)** – ideal für entspannte Momente im Freien

### Obergeschoss 2:

- **3. Schlafzimmer mit Terrasse (ca. 7 m<sup>2</sup>)** – für private Auszeiten
- **Hochwertiges Tageslicht-Badezimmer** mit Badewanne, WC und WM-Anschluss
- **Praktische Abstellkammer (ca. 3 m<sup>2</sup>)** für zusätzlichen Stauraum

### Keller (ca. 42 m<sup>2</sup>):

- **Multifunktionsraum (ca. 19 m<sup>2</sup>)** – ideal als Home-Office oder Hobbyraum
- **Abstellräume und Technikraum** für optimale Organisation

## **Perfekte Lage – Top Anbindung und Freizeitmöglichkeiten**

Das Reihenhaus liegt in der **Silenegasse**, einer ruhigen Straße mit bester Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. In nur **15 Minuten** erreichen Sie das **Stadtzentrum** oder die **UNO-City** mit der **U-Bahn Linie U1**.

### **In unmittelbarer Nähe (ca. 5 Gehminuten):**

- **Supermärkte (BILLA, HOFER, LIDL, BIPA)**
- **Apotheken, Banken** und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs
- **Sportplätze, Grünflächen** sowie Freizeitmöglichkeiten wie **Alte Donau** und **Sporthalle Lieblgasse**

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

- **U-Bahn U1** (Station **Rennbahnweg** und **Aderklaer Straße**)
- **Buslinie 25** – um die Ecke erreichbar

### **Freizeit & Sport:**

- **Motorikpark 22, Freizeitpark „Family Fun“** und zahlreiche Grünflächen für aktive Erholung

Der **Kaufpreis** für dieses einzigartige Reihenhaus beträgt:

**ANLEGERPREIS: EUR 580.000 + 20% USt. (Die USt. werden vom Finanzamt zurückerstattet)**

**EIGENNUTZER-PREIS Brutto: EUR 610.000.-**

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von diesem exklusiven Reihenhaus!**

**BESICHTIGUNG:**

Für Infos und Besichtigungen:

Ihr Ansprechpartner: **Herr Sadia ALPEROVITS**

Telefonnummer **+43 660 380 7232**

Email: [sa@direktfinanzimmo.at](mailto:sa@direktfinanzimmo.at)

jederzeit zur Verfügung.

Anbieter: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Aßmayergasse 60/1, 1120 Wien.

\*\*\*\*\*

Energieausweis wird vorgelegt.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen

mit vollständigen Kontaktdaten ( NAME, TELEFON, EMAIL ) beantworten können.

Die Informationen beruhen teilweise auf Angaben des Eigentümers und sind ohne Gewähr!  
Wir haften daher nicht für deren Richtigkeit.

Irrtümer und Änderungen sowie Zwischenvermietung vorbehalten.

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 <175m  
Apotheke <575m  
Klinik <1.750m  
Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <225m  
Kindergarten <300m  
Universität <2.125m  
Höhere Schule <1.575m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <450m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Bank <700m  
Geldautomat <700m  
Post <700m  
Polizei <375m

### **Verkehr**

Bus <25m  
U-Bahn <600m  
Straßenbahn <1.325m  
Bahnhof <675m  
Autobahnanschluss <1.175m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap