

++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 m²

Objektnummer: 1587/64964

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 ²
Nutzfläche:	143,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	22,00 m ²
Keller:	40,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m ² * 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.





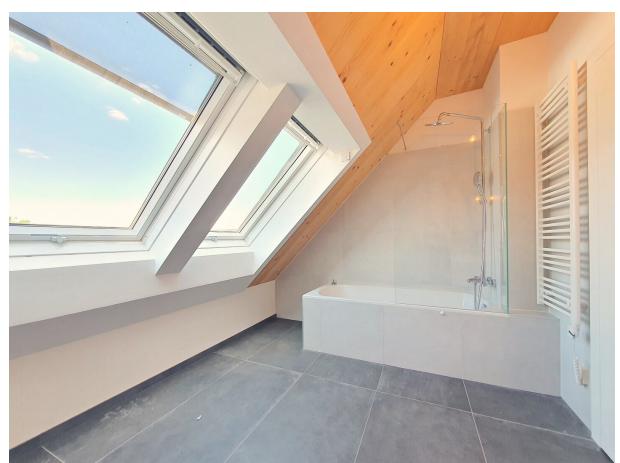
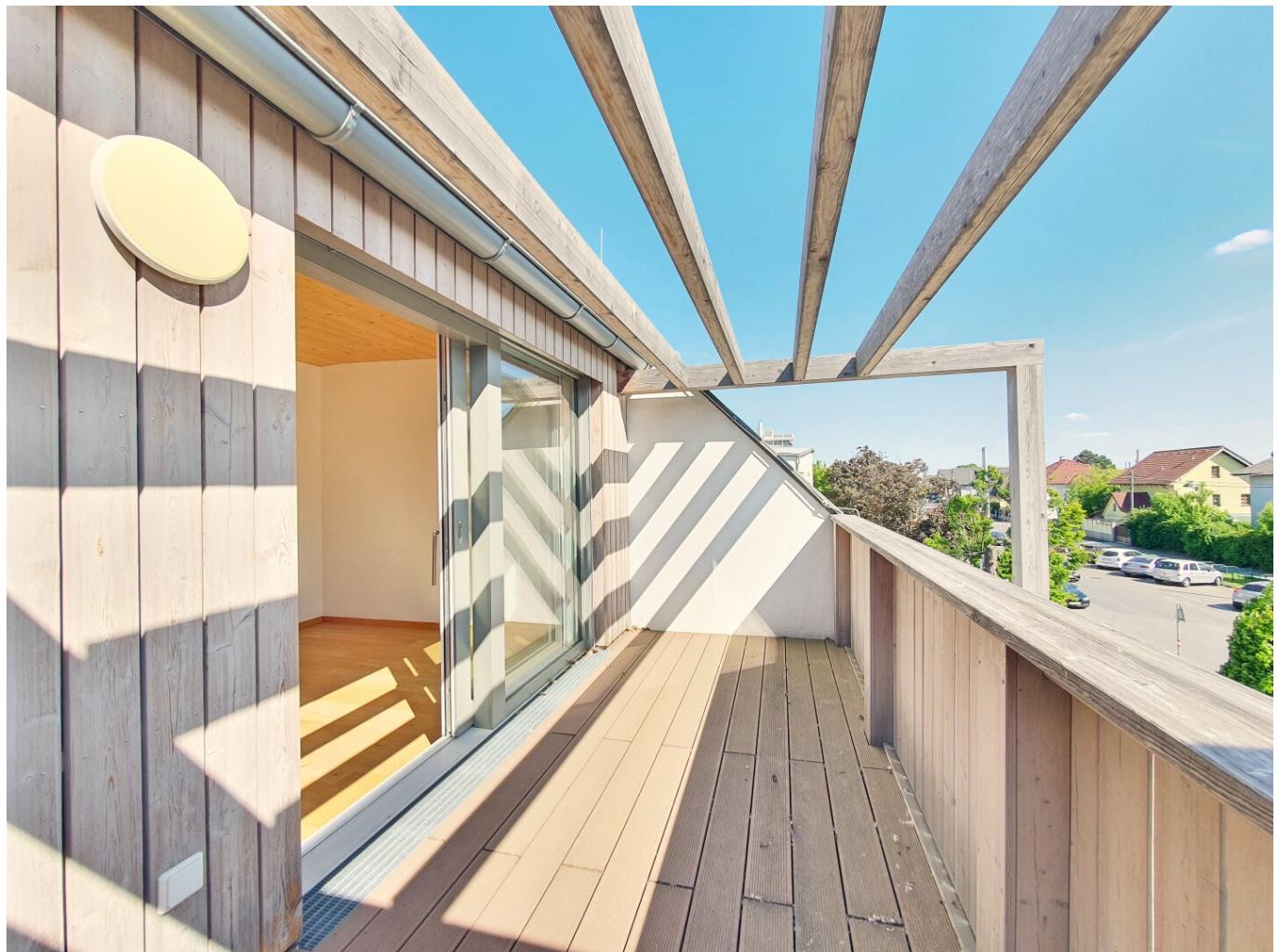




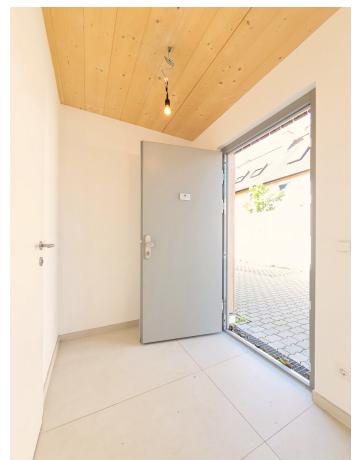


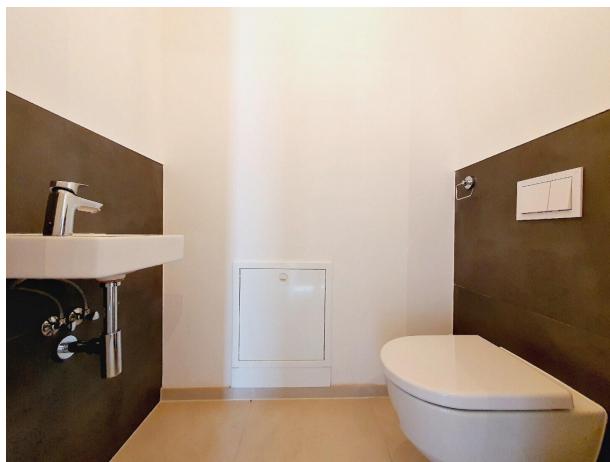


















HAUS 3

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

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
		102,77 m²

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

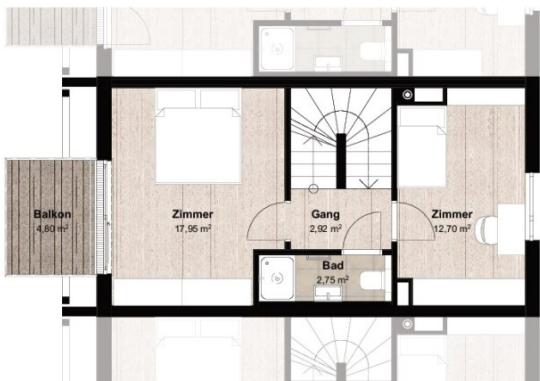
Abstellraum	KG	4,45
Gang	KG	5,29
Multifunktionsraum	KG	18,38
Technikraum	KG	5,57
Bad	KG	6,42
		40,11 m²

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
		102,77 m²

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

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
		102,77 m²

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

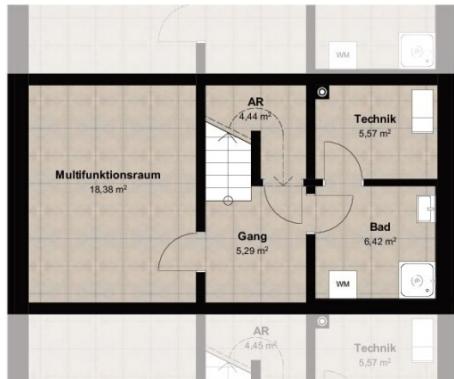
Abstellraum	KG	4,45
Gang	KG	5,29
Multifunktionsraum	KG	18,38
Technikraum	KG	5,57
Bad	KG	6,42
		40,11 m²

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
		102,77 m²

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

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

40,11 m²

GRÜNE 9

kagrainer Reihenhäuser

Lieblgasse 9, 1220 Wien



Erdgeschoss

HAUS 3

Wohnräume: 102,77 m²
 Terrassen: 20,17 m²
 Garten: min. 22,00 m²
 Keller: 40,11 m²

- 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 m²
 Terrassen: 20,17 m²
 Garten: min. 22,00 m²
 Keller: 40,11 m²

- 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



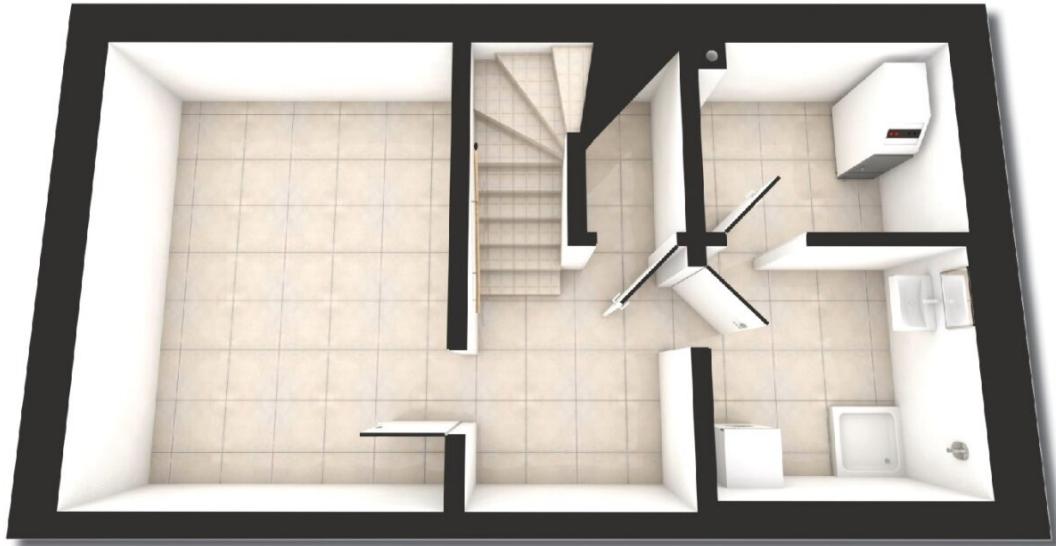
Dachgeschoss

HAUS 3

Wohnräume: 102,77 m²
 Terrassen: 20,17 m²
 Garten: min. 22,00 m²
 Keller: 40,11 m²

- 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 m²
 Terrassen: 20,17 m²
 Garten: min. 22,00 m²
 Keller: 40,11 m²

- 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 m² 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 m²)** 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 m²)** – ideal für entspannte Momente im Freien

Obergeschoss 2:

- **3. Schlafzimmer mit Terrasse (ca. 7 m²)** – für private Auszeiten
- **Hochwertiges Tageslicht-Badezimmer** mit Badewanne, WC und WM-Anschluss
- **Praktische Abstellkammer (ca. 3 m²)** für zusätzlichen Stauraum

Keller (ca. 42 m²):

- **Multifunktionsraum (ca. 19 m²)** – 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

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