

**NEUER PREIS! Reihenhaus in 1140 Wien mit Garten,  
Balkon und Fernblick!**



**Objektnummer: 1858/10226**

**Eine Immobilie von Amadeus Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1989
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	117,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	58,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	46,85 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 91,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,59
<b>USt.:</b>	13,03 €

### Infos zu Preis:

Bieterverfahren bis 30.12.2025. Mindestpreis € 499.000,00

## Ihr Ansprechpartner



**Paul Taborsky**

Netmakler – Amadeus Development GmbH  
Bergmillergasse 3/3

1140 Wien

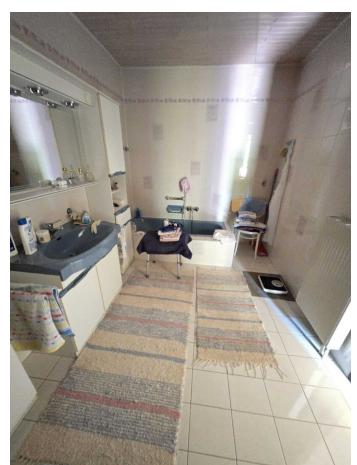
T +43 1 416 30 30  
H \*43 664 19 58 558  
F +43 1 416 30 30 50

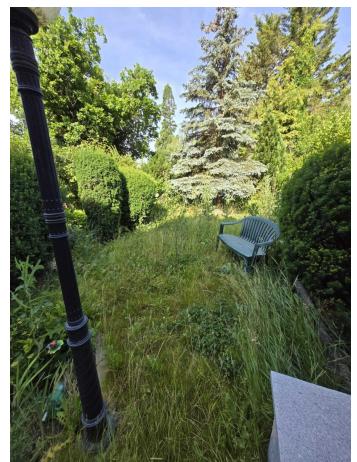
Gerne stehe ich Ihnen zur Verfügung.

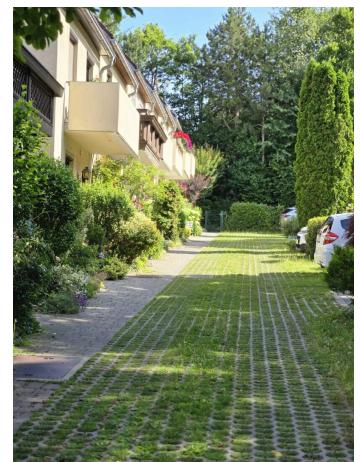
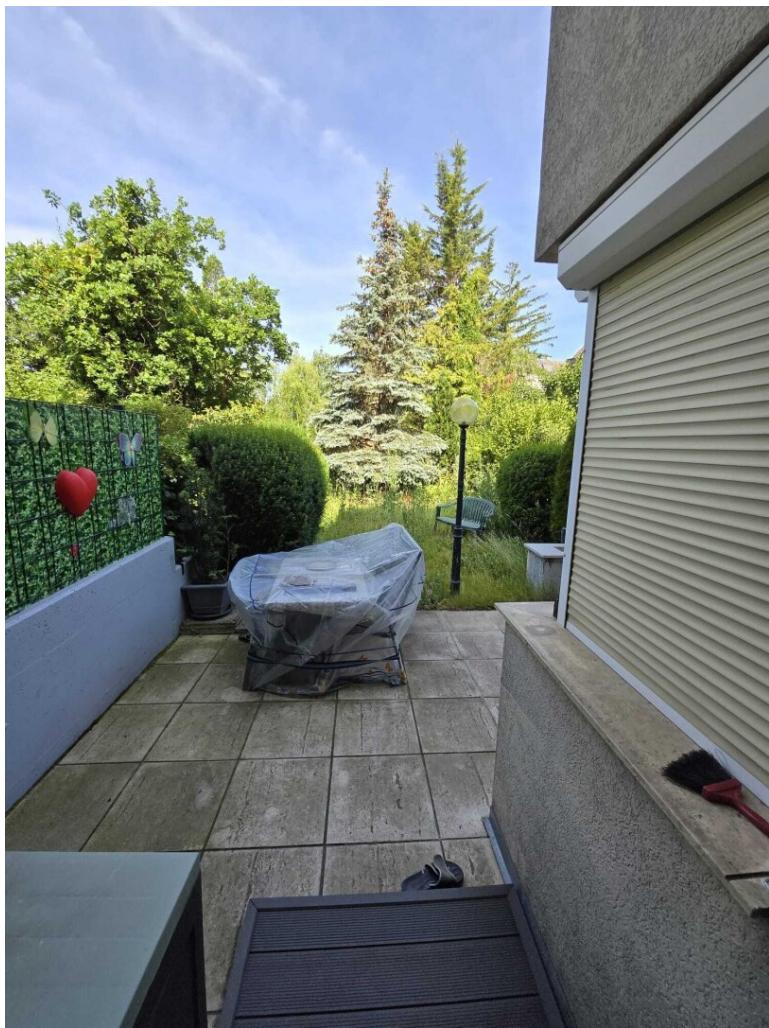
ermin zur



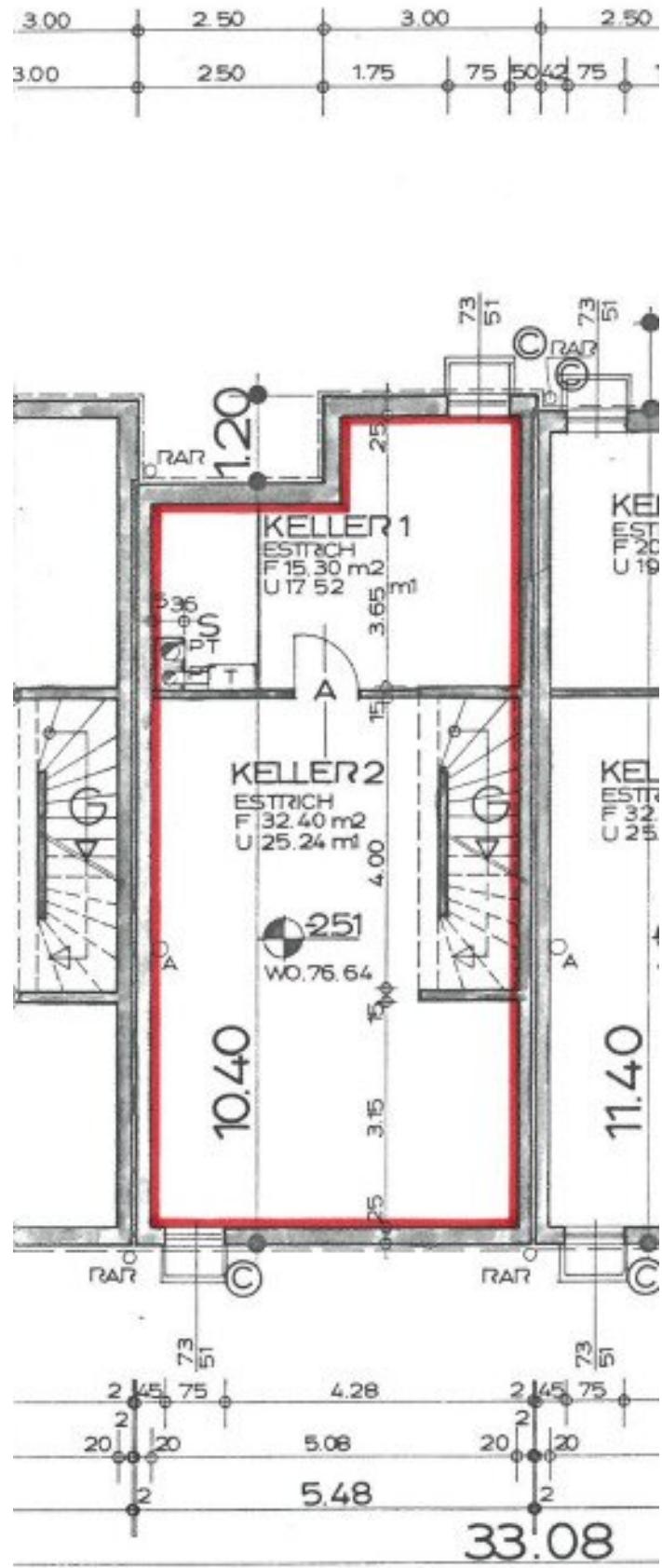


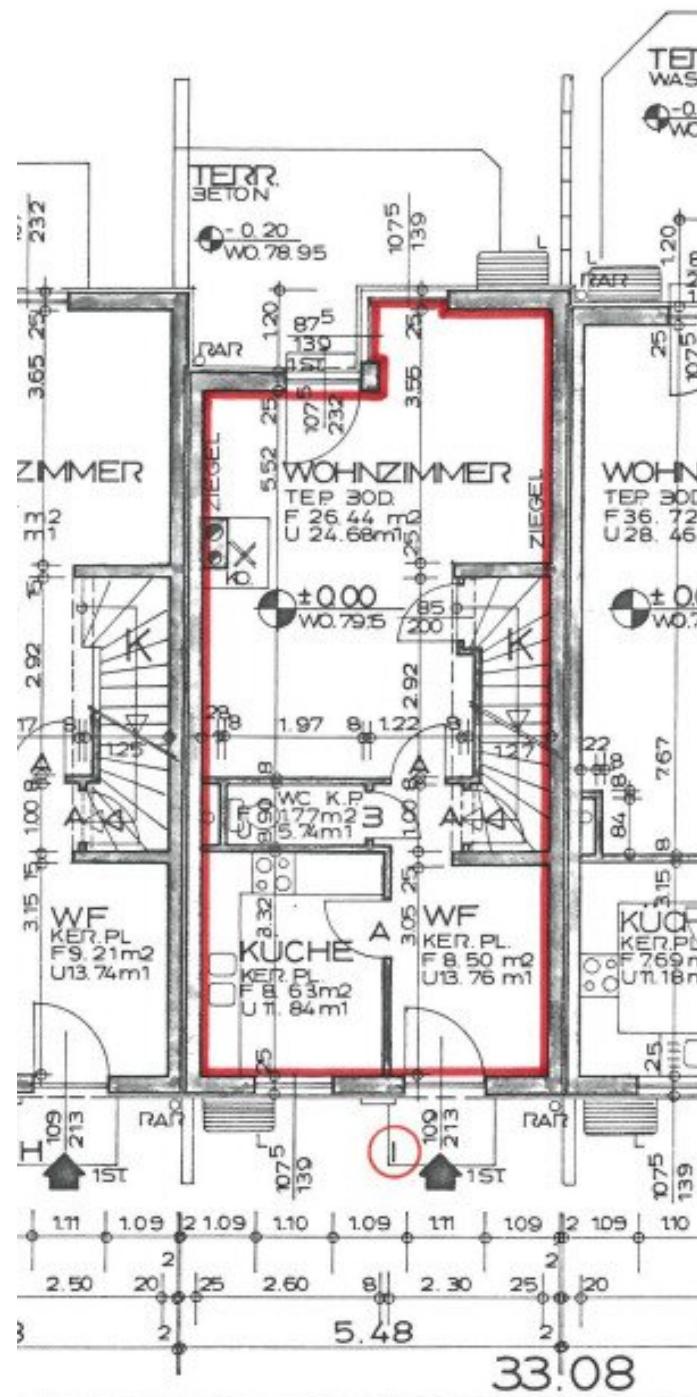
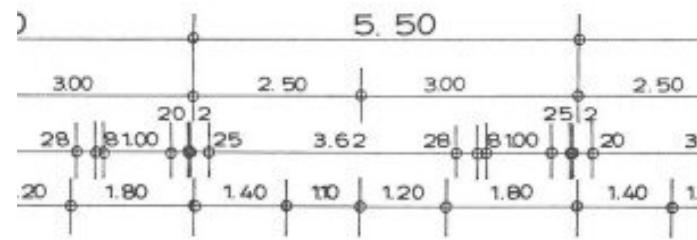




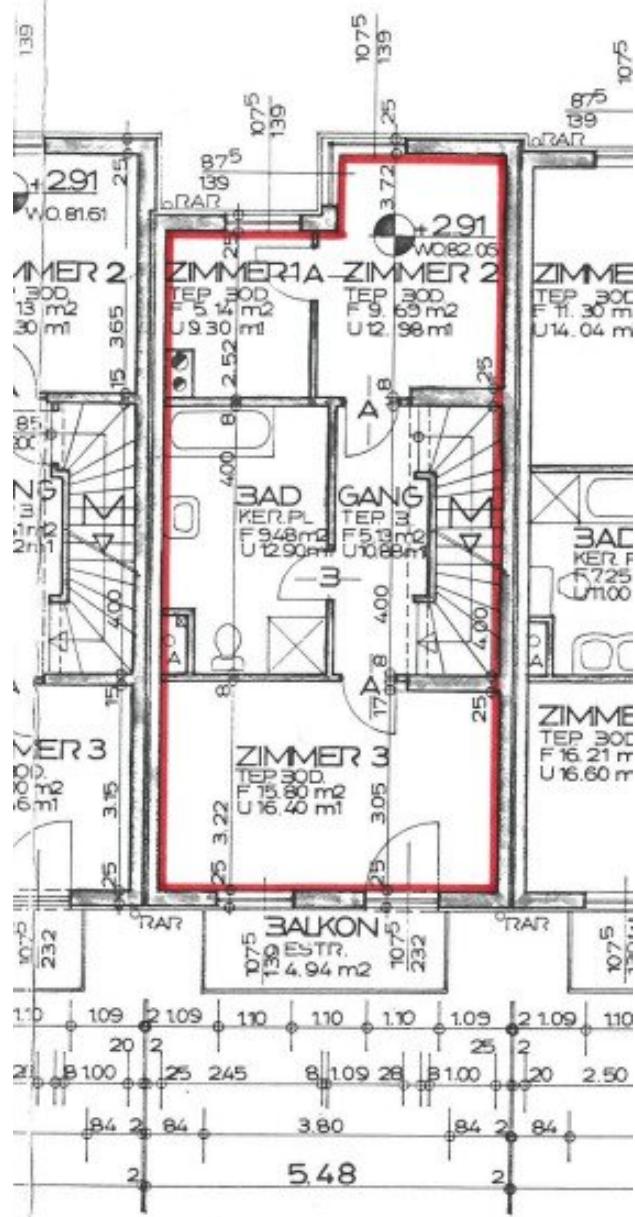
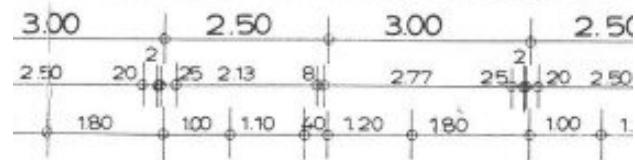




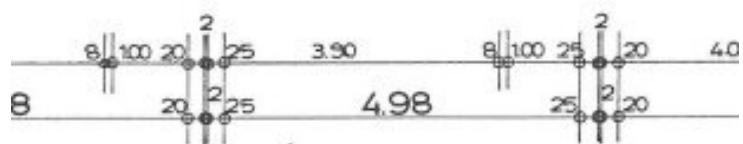
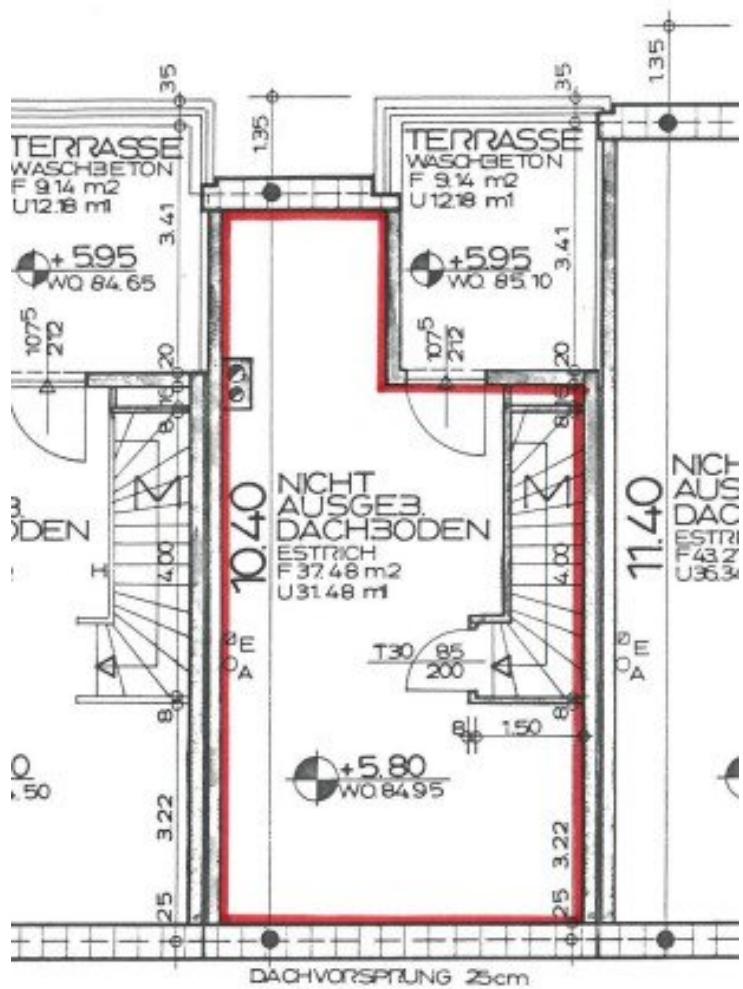
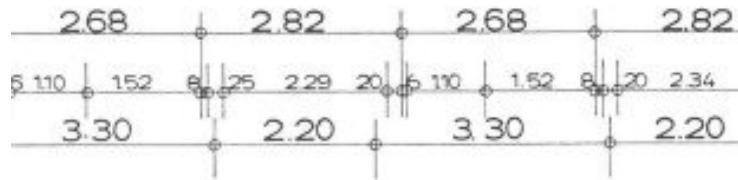




**3308**



**33.08**



# Objektbeschreibung

Dieses Reihenhaus im begehrten 14. Bezirk von Wien vereint modernes Wohnen mit einem Hauch von Natur. Auf einer großzügigen Fläche von 117,7 m<sup>2</sup> finden Sie Komfort und Stil.

Das Haus verfügt über vier Zimmer, die Ihnen vielfältige Möglichkeiten für individuelle Gestaltungen bieten. Ob als Familiennest, Homeoffice oder Rückzugsort – hier ist für jeden etwas dabei. Die gepflegte Ausstattung sorgt dafür, dass Sie sich sofort wohlfühlen können.

Besonders hervorzuheben sind die beiden Terrassen und der Balkon, die Ihnen nicht nur einen herrlichen Ausblick auf die umliegende Natur, sondern auch die Möglichkeit bieten, die Sonne in vollen Zügen zu genießen. Der Ostbalkon lädt zu einem entspannten Frühstück im Morgensonnenstrahlen ein, während der Westbalkon der perfekte Ort ist, um den Tag bei einem Glas Wein ausklingen zu lassen. Der Garten rundet das Angebot ab und bietet Platz für Ihre kreativen Gartenideen oder gemütliche Grillabende mit Freunden und Familie.

Mit zwei WCs ist auch die Nutzung für mehrere Personen bestens organisiert. Die zentrale Heizungsanlage sorgt dafür, dass Sie in den kälteren Monaten stets wohlige Wärme genießen können.

Die Lage könnte nicht besser sein: Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung sind Sie schnell in der Stadt. Die U-Bahn und der Bahnhof sind nur 15 Gehminuten entfernt, wobei sich die Straßenbahn in unmittelbarer Nähe befindet.

In der unmittelbaren Umgebung finden Sie alles, was das Herz begehrst: Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar. Supermärkte und Bäckereien sorgen für eine bequeme Nahversorgung und machen das tägliche Leben angenehm und stressfrei.

Dieses Reihenhaus ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Ort zum Leben. Genießen Sie den Fernblick und den Grünblick, der Ihnen ein Gefühl von Weite und Freiheit vermittelt. Lassen Sie sich von der Kombination aus urbanem Flair und ruhiger Wohnlage begeistern.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigstermin. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap