

## **Luxuriöses Reihenhaus mit Garten und Tiefgaragenstellplatz**



**Objektnummer: 2147/12**

**Eine Immobilie von Martina Willmann Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	102,40 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	20,70 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 23,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,59
<b>Kaufpreis:</b>	695.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	298,79 €
<b>USt.:</b>	6,16 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

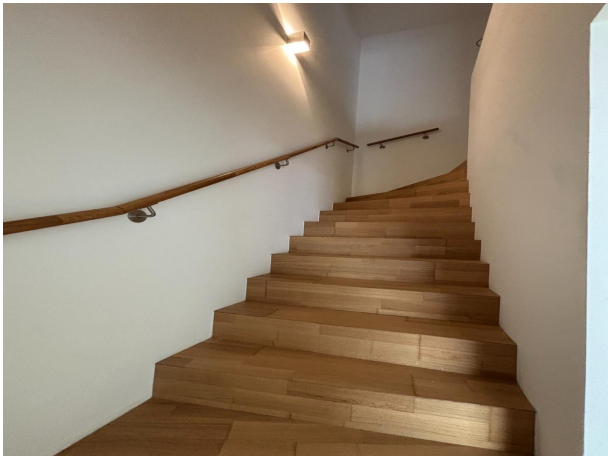
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

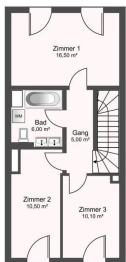
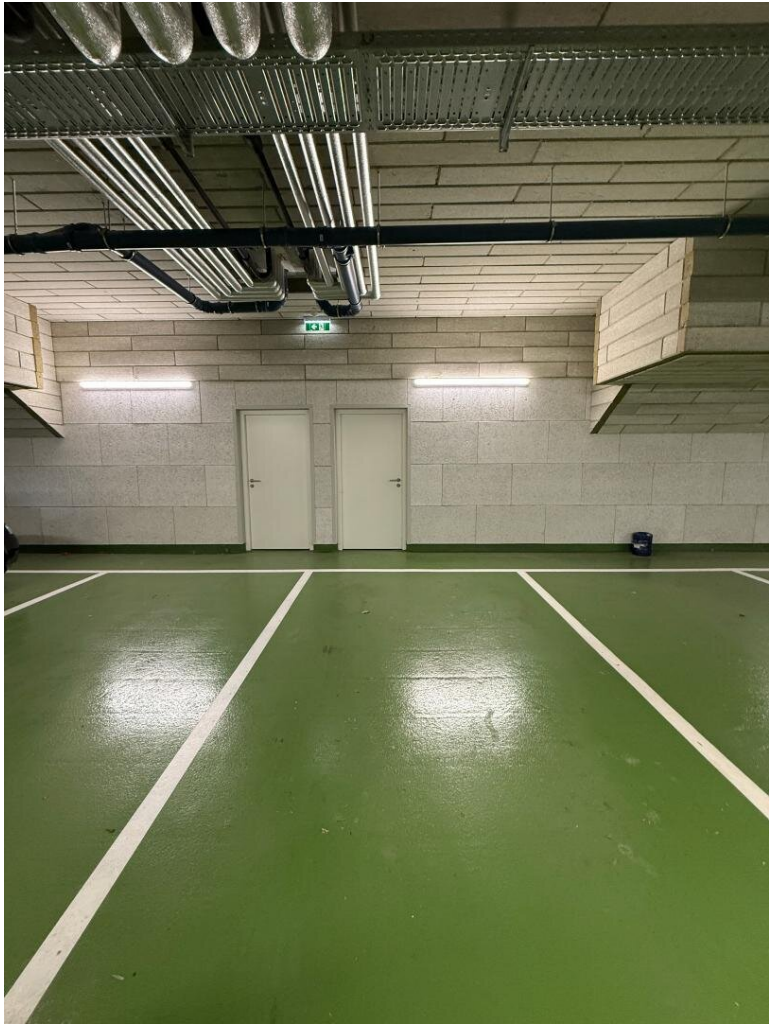
## Ihr Ansprechpartner



**Martina Willmann**

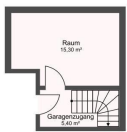
Martina Willmann Immobilien  
Volksheimgasse 9











# Objektbeschreibung

## **Luxuriöses Reihenhaus mit Garten & Garage in Jedlersdorf**

Zum Verkauf gelangt ein neuwertiges, exklusives Reihenhaus, das modernen Wohnkomfort und eine hochwertige Ausstattung vereint. Der Zugang erfolgt über eine private Parkanlage, vollkommen verkehrsfrei vor dem Haus.

Ein weiteres Highlight ist der direkte Zugang von der Tiefgarage ins Haus.

### **Ausstattungs Highlights**

- Maßgefertigte Küche und Badezimmereinrichtung vom Tischler
- Klimaanlage mit 3 Inneneinheiten
- Solaranlage
- Eigener Garten mit Terrasse
- Alarmanlage sowie Sicherheitstüren (Eingang, Garage, Balkon)
- Gegensprechanlage
- Fahrrad- / Kinderwagenraum
- Glasfaserinternet
- Edler Parkettboden
- 3 Schlafzimmer
- Außenjalousien

- Badezimmer mit Doppelwaschbecken und Badewanne
- Voll ausgestattete Küche
- ein Tiefgaragenstellplatz

## **Raumaufteilung**

### **Erdgeschoss:**

Eingangsbereich, separates WC, hochwertige Küche mit offenem Ess- und Wohnbereich sowie direktem Ausgang auf die Terrasse und in den Garten.

### **Obergeschoss:**

Drei Schlafzimmer, ein großzügiges Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Badewanne, Waschmaschinenanschluss, WC.

## **Lage & Infrastruktur**

Die Liegenschaft befindet sich in ruhiger und dennoch hervorragend angebundener Lage von Jedlersdorf.

Ärzte, Apotheke sowie Supermärkte wie Penny, Hofer, Billa und Spar sind bequem fußläufig erreichbar. Charmante Heurigenlokale befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

### **Öffentliche Anbindung:**

- Straßenbahnlinien 30 und 31 in ca. 3 Gehminuten erreichbar (schnelle Anbindung zur U6)
- Buslinie 32A hält direkt vor dem Haus

### **Bildungseinrichtungen:**



Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Diese Immobilie überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung, durchdachte Raumaufteilung und exzellente Lage und bietet ein exklusives Wohnerlebnis für anspruchsvolle Käufer.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap