

**++NEU++ GRÜNE9 - TOP für Familien & Anleger!  
Hochwertiges Reihenhaus mit Garten und perfekter  
U1-Anbindung! PKW-Stellplatz, Eigengarten,  
Südwest-Terrasse, Sonne+++**



Südwest-große Terrasse

**Objektnummer: 1587/64992**

**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













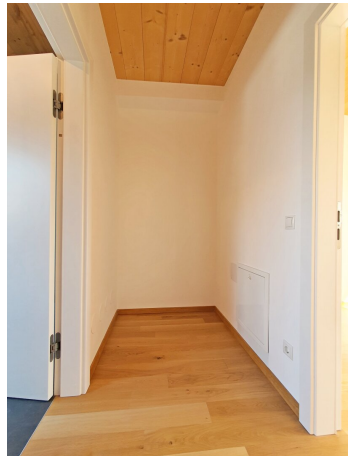
















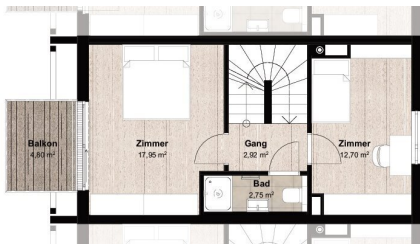




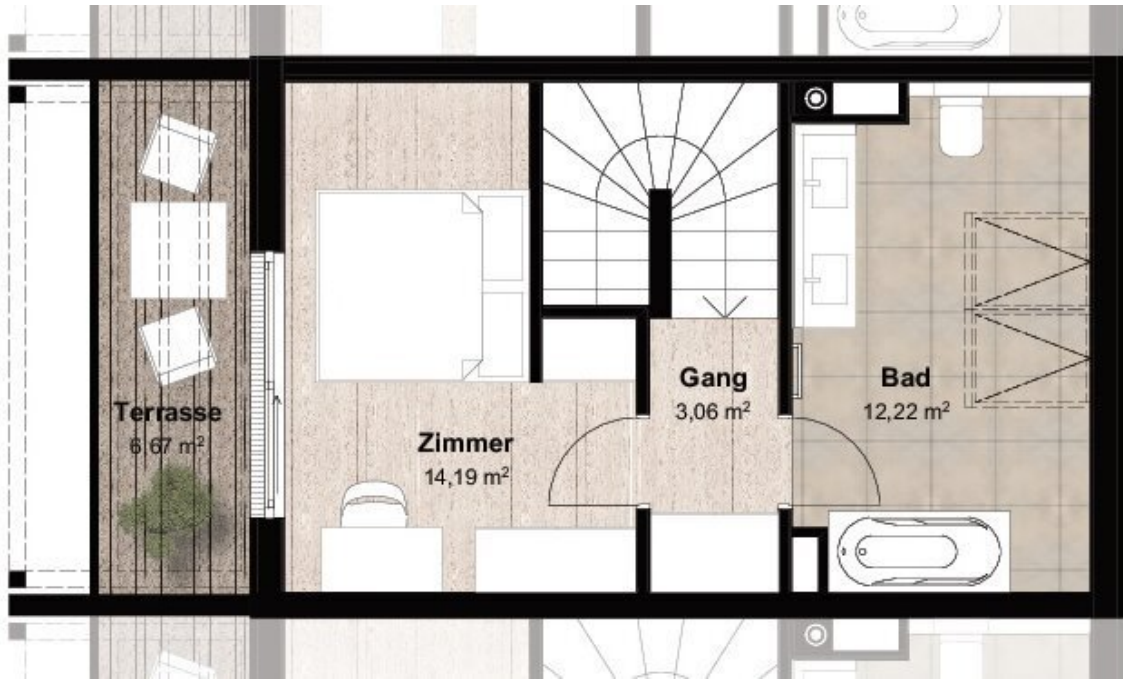
|                   |    |                     |
|-------------------|----|---------------------|
| Vorderaum         | EG | 3,49                |
| KC                | EG | 1,14                |
| Wohnküche         | EG | 31,94               |
| Bd                | DG | 2,78                |
| Gang              | CG | 2,92                |
| Zimmer            | DG | 12,70               |
| Zimmer            | CG | 7,95                |
| Bd                | DG | 12,72               |
| Gang              | DG | 3,08                |
| Zimmer            | DG | 9,78                |
|                   |    | <b>102,77 m²</b>    |
| Garten            |    | mit 22,00           |
| Terrasse          | EG | 8,00                |
| Balkon            | CG | 4,50                |
| Dachterrasse      | DG | 6,28                |
|                   |    | <b>mit 43,54 m²</b> |
| Abschleerraum     | KG | 4,45                |
| Gang              | KG | 5,79                |
| Manifunktionsraum | KG | 18,38               |
| Technikraum       | KG | 5,67                |
| Bd                | KG | 6,42                |
|                   |    | <b>40,71 m²</b>     |



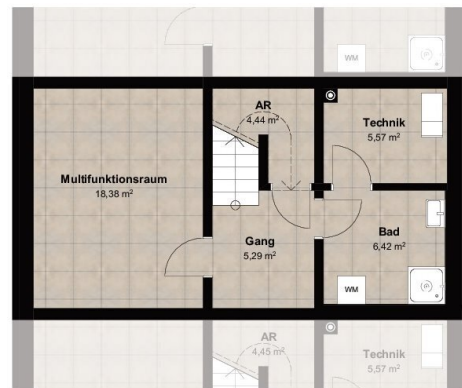
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss







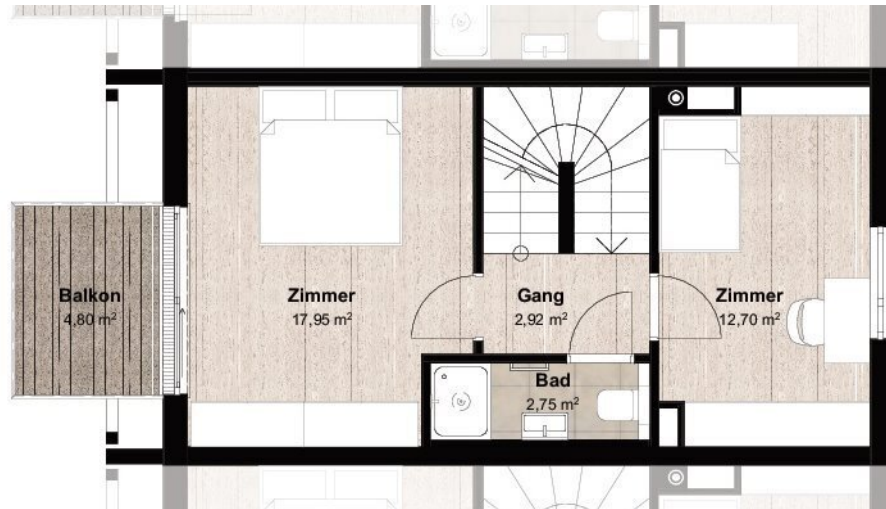
|           |    |                             |
|-----------|----|-----------------------------|
| Vorraum   | EG | 3,49                        |
| WC        | EG | 1,55                        |
| Wohnküche | EG | 31,94                       |
| Bad       | OG | 2,75                        |
| Gang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

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

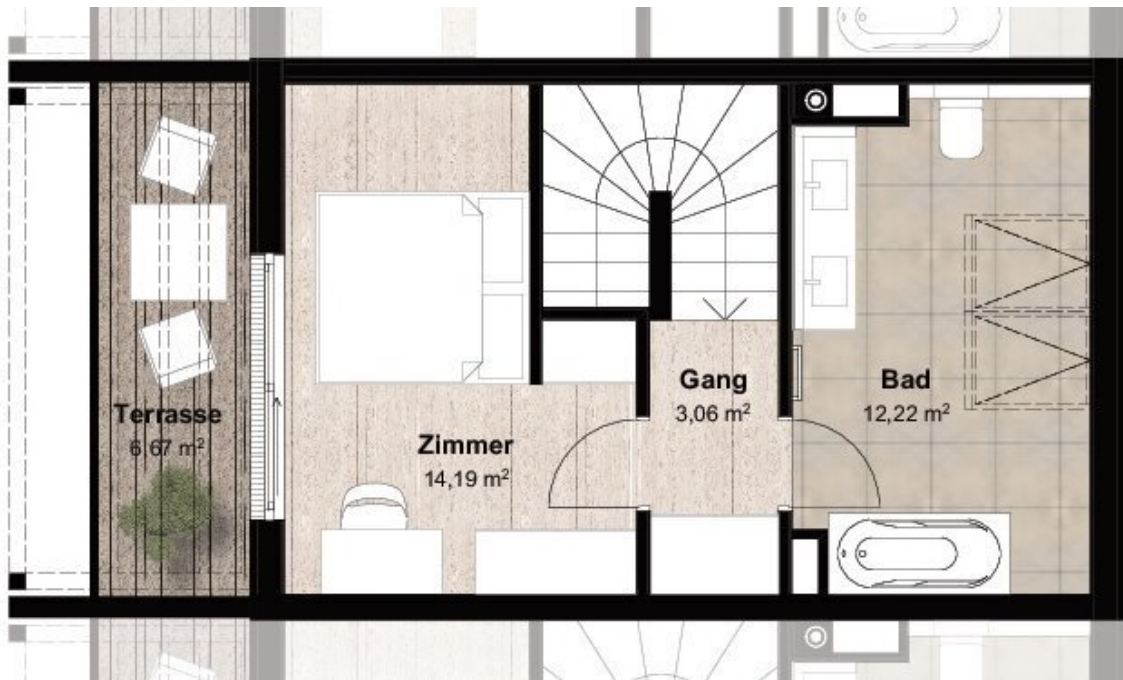


Erdgeschoss



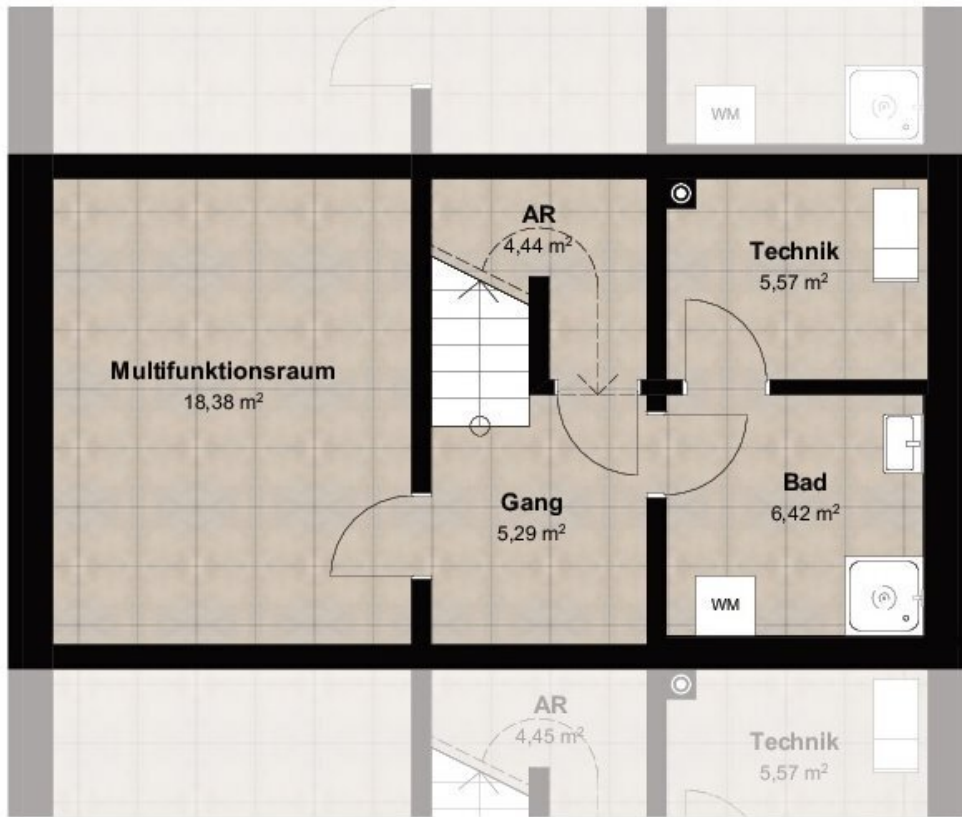


Obergeschoss





Dachgeschoss



# 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 Parkplatz 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 Vorraum** und Gäste-WC mit Handwaschbecken

### Obergeschoss 1:

- **2 separat begehbare 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 **Aderklaaer 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