++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 m²
Nutzfläche:	143,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	22,00 m²
Keller:	40,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	580.000,00 €
Betriebskosten:	250,00 €
USt.:	25,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

























































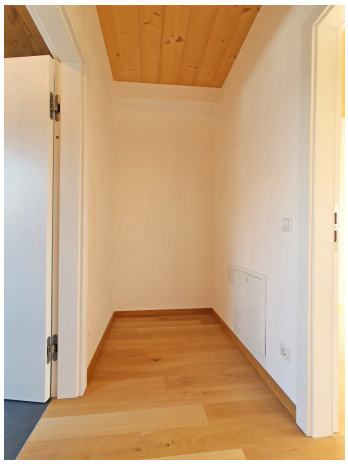




































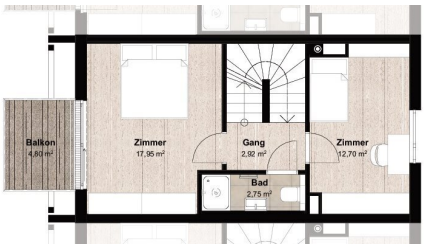




Vorraum	EG	3,49
WC	EG	1,55
Wohnküche	EG	31,94
Bad	OG	2,75
Gang	OG	2,92
Zimmer	OG	12,70
Zimmer	OG	17,95
Bad	DG	12,22
Gang	DG	3,06
Zimmer	DG	14,19
		102,77 m²
Garten		min. 22,00
Terrasse	EG	8,70
Balkon	OG	4,90
Dachterrasse	DG	6,96
		min. **42,56 m²**
Abstellraum	KG	4,45
Gang	KG	5,29
Multifunktionsraum	KG	18,38
Technikraum	KG	5,57
Bad	KG	6,42
		40,11 m²

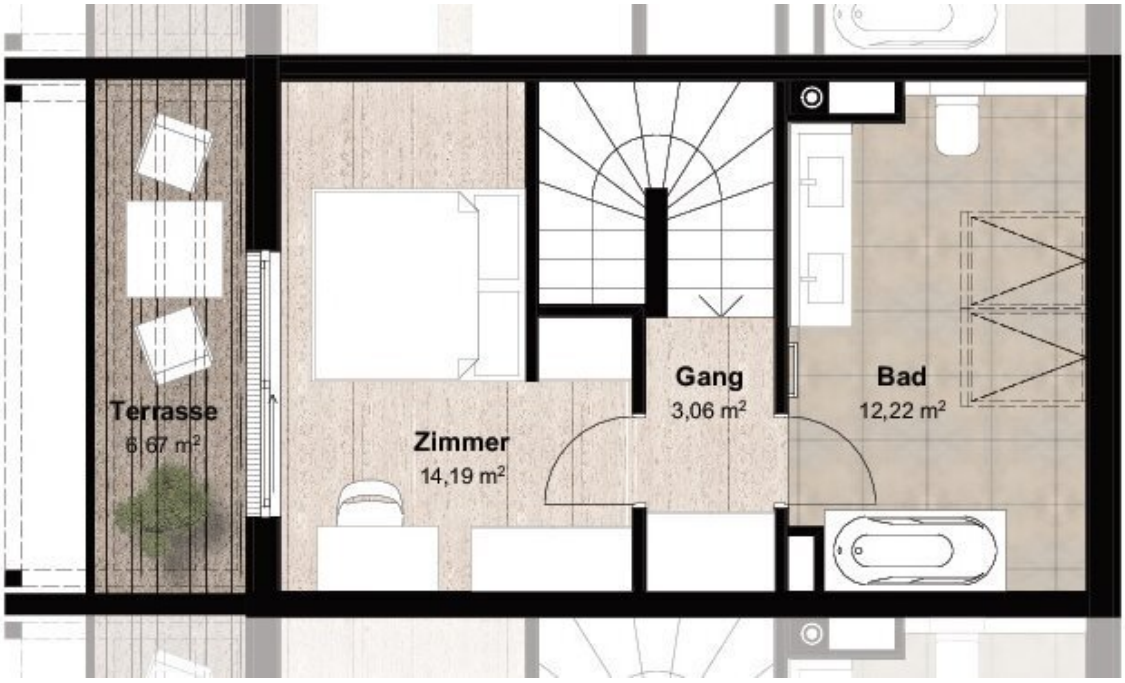


Erdgeschoss



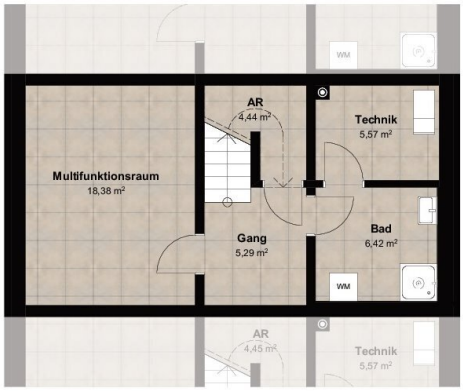


Obergeschoss





Dachgeschoss







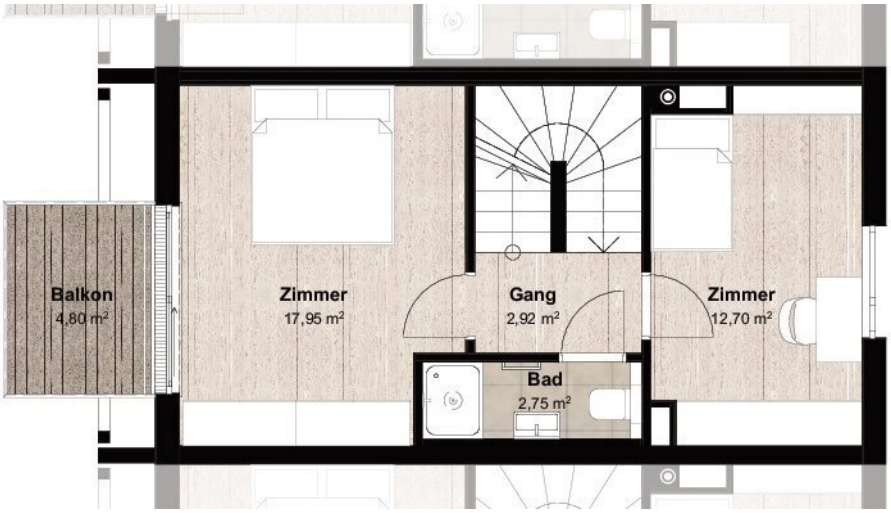
Vorraum	EG	3,49
WC	EG	1,55
Wohnküche	EG	31,94
Bad	OG	2,75
Gang	OG	2,92
Zimmer	OG	12,70
Zimmer	OG	17,95
Bad	DG	12,22
Gang	DG	3,06
Zimmer	DG	14,19
		102,77 m²

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

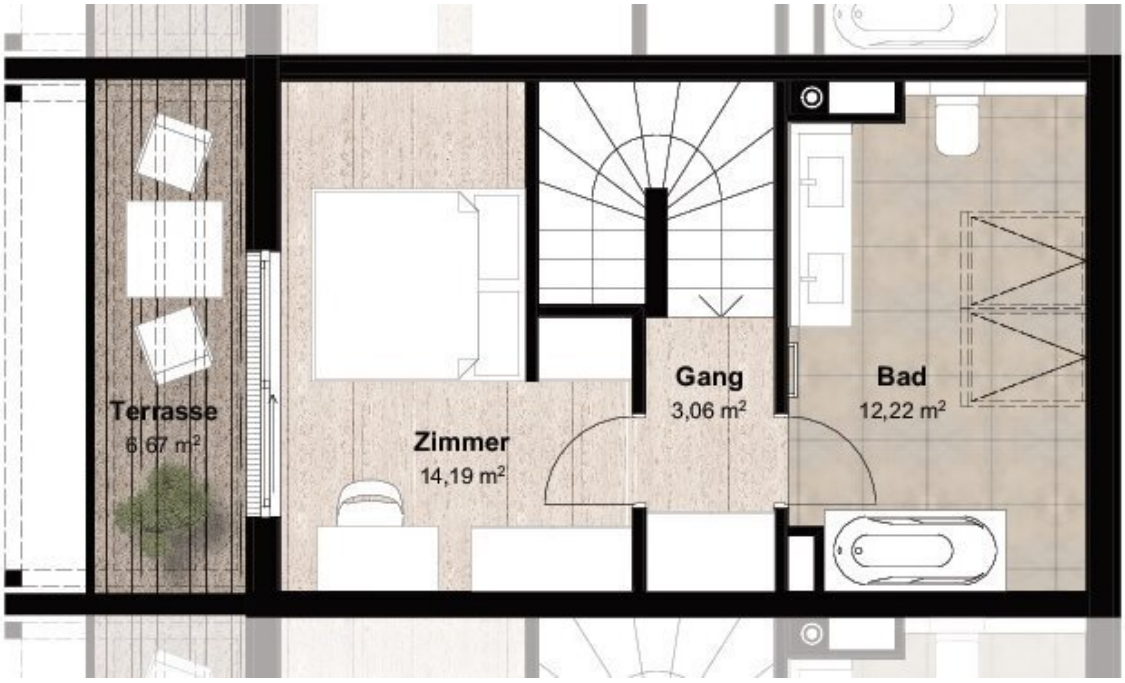


Erdgeschoss


Balkon
4,80 m²
Zimmer
17,95 m²
Gang
2,92 m²
Bad
2,75 m²
Zimmer
12,70 m²

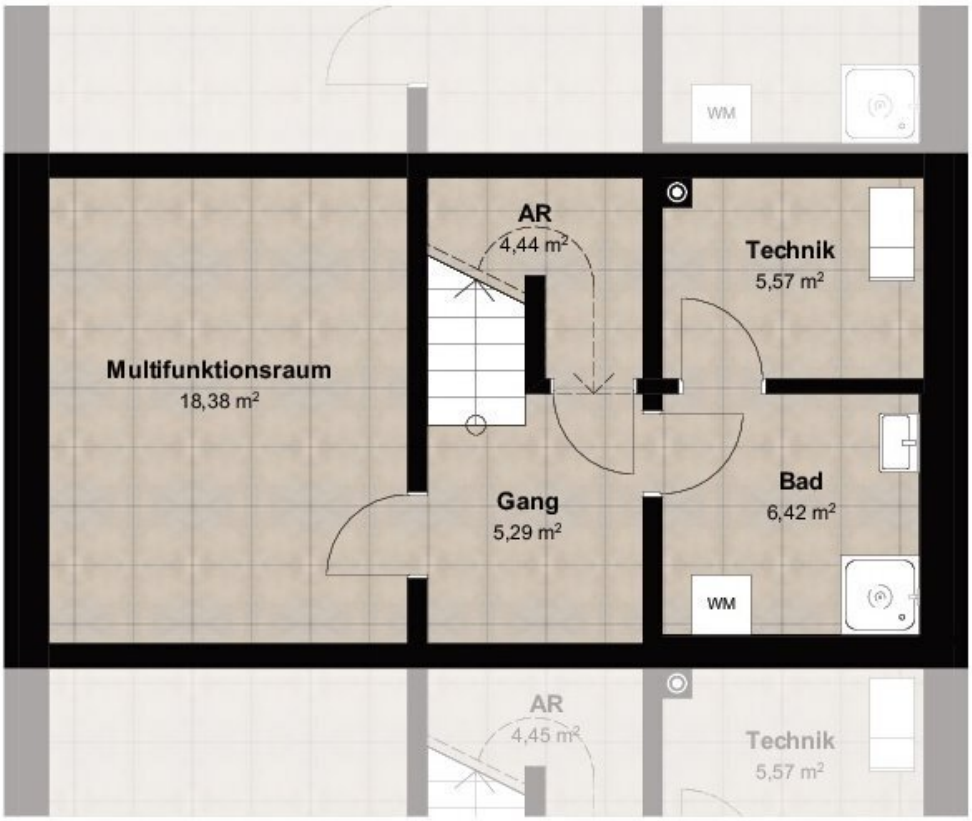


Obergeschoss


Terrasse
6,67 m²
Zimmer
14,19 m²
Gang
3,06 m²
Bad
12,22 m²



Dachgeschoss


WM
AR
4,44 m²
Technik
5,57 m²
Multifunktionsraum
18,38 m²
Gang
5,29 m²
Bad
6,42 m²
WM
AR
4,45 m²
Technik
5,57 m²

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 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 Vorraum** und Gäste-WC mit Handwaschbecken

Obergeschoss 1:

- **2 separat begehbare 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 **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.

****

Traumimmobilie gefunden? Wir kümmern uns auch um die passende Finanzierung!

Zinsen bereits ab 3,10 % – abhängig von der gewählten Fixzinsphase

Laufzeiten bis zu 40 Jahren möglich

Kredite auch für Pensionisten bis zum Lebensalter 99

Finanzierung auch mit weniger als 20 % Eigenmitteln möglich

So kann der Weg zur eigenen Immobilie auch mit geringerem Eigenkapital möglich sein.

Finanzierungen mit reduziertem Eigenmittelanteil sind bonitätsabhängig und nur innerhalb eines begrenzten Kontingents verfügbar. Individuelle Prüfung erforderlich.

Einfach anfragen und Finanzierungsmöglichkeiten unverbindlich prüfen lassen.

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

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

Kaufnebenkosten:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbucheintragungsgebühr

1,5 % Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt.

3 % Provision + 20 % MwSt.

Energieausweis wird nachgereicht.

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

Irrtümer und Änderungen sowie Zwischenverkauf vorbehalten.

Wir möchten darauf hinweisen, dass zwischen GB-Direkt Finanzberatung GmbH und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Direkt Finanz Immo GmbH ist als Doppelmakler tätig.

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