

Erstbezug, modernes Reihenhaus in guter Lage



Objektnummer: 4720

Eine Immobilie von JPIM Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	115,20 m ²
Nutzfläche:	149,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Garten:	59,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 40,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Gesamtmiete	3.590,40 €
Kaltmiete (netto)	3.000,00 €
Kaltmiete	3.264,00 €
Betriebskosten:	264,00 €
USt.:	326,40 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Jolanta Pfister

JPIM Real Estate GmbH
Johann-Strauss-Promenade 80
2000 Stockerau

H +43 699 195 75 429





JPIM
Real Estate GmbH



JPIM
Real Estate GmbH



JPIM
Real Estate GmbH



JPIM
Real Estate GmbH



JPIM
Real Estate GmbH



JPIM
Real Estate GmbH



JPIM 
Real Estate GmbH



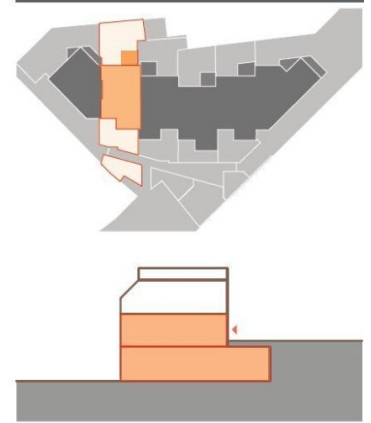
JPIM 
Real Estate GmbH



JPIM Real Estate GmbH **GARTENGESCHOSS**



ERDGESCHOSS



GARTENGESCHOSS	
1	WOHNKÜCHE 43,80 m ²
2	WC 3,68 m ²
3	HAUSTECHNIK 4,40 m ²
	WNF 51,88 m²
	GARTENTERRASSE (GT) 10,29 m ²
	GARTEN (1) 25,90 m ²
	HOFGARTEN 13,46 m ²
ERDGESCHOSS	
4	ZIMMER 10,78 m ²
5	ABSTELLRAUM 10,02 m ²
6	BAD 4,35 m ²
7	FLUR 6,21 m ²
	WNF 31,36 m²
	GARTEN (2) 19,71 m ²
	BALKON 4,86 m ²

- 8 OFFENER KAMIN
- ERSATZPFLANZUNG
- - - UNTERIRDISCH BEBAUT

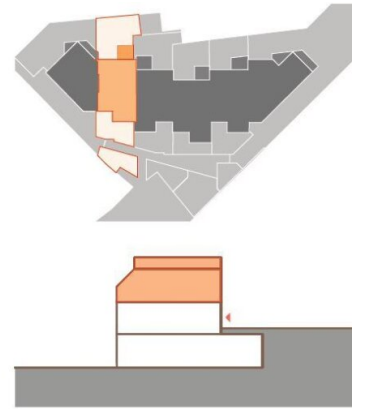




DACHGESCHOSS



DACHTERRASSE



DACHGESCHOSS	
8 ZIMMER 1	21,22 m ²
9 BAD	10,74 m ²
WNF	31,96 m²
DACHTERRASSE	
DACHTERRASSE (DT)	18,94 m ²

A3 / M= 1:100





FLÄCHENSPIEGEL

1	WNF	115,20 m ²
2	DACHTERRASSE	18,94 m ²
3	BALKON	4,86 m ²
4	GARTEN + HOFG.	58,97 m ²
5	GARTENTERRASSE	10,29 m ²
6	BAUFLÄCHE	113,54 m ²

Objektbeschreibung

Dieses moderne Reihenhaus ist ab 1. Juni 2026 bezugsfertig und überzeugt mit moderner Architektur, hochwertiger Ausstattung auf drei Ebenen sowie einer wunderschönen Aussicht von der Dachterrasse. Das Objekt befindet sich in sonniger, ruhiger Lage im begehrten 13. Wiener Bezirk, in unmittelbarer Nähe zum Hörndlwald.

Die Beheizung und Kühlung erfolgen über eine energieeffiziente Erdwärmepumpe in Kombination mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung, was für ein angenehmes Raumklima sowie besonders niedrige Energiekosten sorgt. Das Wohnzimmer ist mit einem Kaminofen (zusätzliche Heizmöglichkeit) und das obere Geschoss mit einer Deckenkühlung ausgestattet. Die Wohnanlage verfügt über eine PV-Anlage sowie über einen Parkplatz mit fünf KFZ-Stellplätzen (Anmietung gegen Aufpreis möglich) und Elektroladestationen sowie einen Fahrradabstellplatz.

Miete-Kaufoption möglich. (Kaufpreis ca. 1,2 Mio. schlüsselfertig)

Reihenhaus Top 2/80, Ausrichtung: Ost–West

Nutzflächen:

- Wohnfläche ca.115,20m² (Wohnbereich ca.43,80m² und 3 weitere Zimmer ca.10m², ca.11m² und ca.15m²)
- Technikraum und Abstellraum ca.4,40m²
- Dachterrasse: ca.18,94m²
- Gartenterrassen ca.10,29m²
- Balkon: ca.4,86m²
- Garten+Patio: ca.59m²

Infrastruktur

Die Reihenanlage verfügt über eine gute Infrastruktur, da in der Nähe zahlreiche Geschäfte, Restaurants, Kindergärten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel zu finden sind, was den Zugang zu täglichen Notwendigkeiten und Erholungsmöglichkeiten erleichtert.

Folgende Verkehrslinien befinden sich in der Umgebung oder sind gut angebunden:

Bus: 54B (Lage unmittelbar), weitere Buslinien in der Umgebung: 56A, 56B, 60A, U-Bahn: U4. Ober St. Veit (ca. 14 Minuten Fahrt), Straßenbahn: 62.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und ein individuelles Angebot. Für Fragen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermines stehen wir Ihnen gerne unter 0699 1957 54 29 oder unter: office@jpim.at zur Verfügung. Bitte geben Sie bei Anfragen Ihren vollständigen Namen sowie Ihre Telefonnummer an.

Auf das wirtschaftliche Nahverhältnis zu Verkäuferin wird hingewiesen. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und der Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Abweichungen von den Plänen und Änderungen sind vorbehalten! Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers tätig ist.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap