

**Unschlagbar! Reihenhaus mit Eigengarten und maximalem
Komfort in Floridsdorf!**



Objektnummer: 8086/452

Eine Immobilie von DAHEIM D.A. Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	121,83 m ²
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Keller:	3,96 m ²
Heizwärmebedarf:	B 40,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Gesamtmiete	2.468,28 €
Kaltmiete (netto)	1.949,28 €
Kaltmiete	2.243,89 €
Betriebskosten:	294,61 €
USt.:	224,39 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Josef Heiss

DAHEIM D.A. Immobilien GmbH









OG





DG



Objektbeschreibung

Sie suchen das Besondere im 21. Bezirk – ein eigenes Haus mit modernstem Komfort und privatem Garten? Dann ist dieses Angebot Ihre Chance! Fordern Sie direkt das Exposé an, um alle Details zu diesem exklusiven Neubau zu erhalten.

Wohnen mit Flair & Zukunft: Ihr Premium-Reihenhaus in Floridsdorf!

- **Bestlage in 1210 Wien:** Wohnen Sie urban und doch im Grünen. Eine hervorragende Infrastruktur, perfekte Anbindung und Naherholungsgebiete wie der Bisamberg quasi direkt vor der Haustür.
- **Kompromisslose Qualität & Geothermie:** 122 m² lichtdurchfluteter Wohnraum auf 3 Ebenen, edler Weitzer-Eichenparkett und absolute Unabhängigkeit durch eine **geothermiebetriebene Wasser-Wasser-Wärmepumpe von Samsung**. Ihr massiver Vorteil: Extrem niedrige Heizkosten durch Erdwärme, absolut geräuschloser Betrieb (kein störendes Außengerät) und eine hocheffiziente Fußboden-Kühlfunktion für heiße Sommertage!
- **Das "Daheim"-Highlight (Ihre private Oase!):** Ein gemütlicher, **pflegeleichter Eigengarten (ca. 14 m²)** mit gepflasterter Terrasse und blickdichtem Sichtschutz. Genießen Sie entspannte Abende im Freien, ohne dass die Gartenarbeit am Wochenende überhandnimmt.
- **Sofort startklar:** Maßgefertigte Tischlerküche, hochwertiges Bad mit Premium-Ausstattung, effizienter 4-Zimmer-Grundriss und modernste Wärmepumpe – **hier können Sie direkt einziehen und sorgenfrei genießen.**

Neugierig geworden? Dieses Reihenhaus bietet eine Kombination aus Haus-Gefühl und Neubau-Komfort, die am Markt enorm begehrt ist. Fordern Sie jetzt das ausführliche Exposé an, um alle Fotos, Grundrisse und weitere Details zu erhalten.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und spüren Sie das besondere Flair dieses Hauses selbst!

Sie haben Fragen oder wollen direkt besichtigen? Dann rufen Sie am besten gleich an - **+43 664 9302 1686 - Josef Heiss, DAHEIM D.A. Immobilien GmbH.**

Wissen Sie, was Ihre Immobilie aktuell wert ist? Transparenz schafft Sicherheit. Egal, ob Sie Verkaufsgedanken hegen oder einfach nur Ihren Marktwert kennen möchten: Wir bieten Ihnen eine kostenlose & unverbindliche Online-Marktwertanalyse. Erhalten Sie in wenigen Minuten eine professionelle Ersteinschätzung – persönlich verifiziert von Daheim Immobilien.

Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.500m

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 <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap