

**++ NEU! 5 Zimmer | Südgarten | Küche + Stellplatz  
inkludiert | MB IMMOBILIEN ++**



Haus mit Garten

**Objektnummer: 4586**

**Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	126,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	223,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 37,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	679.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

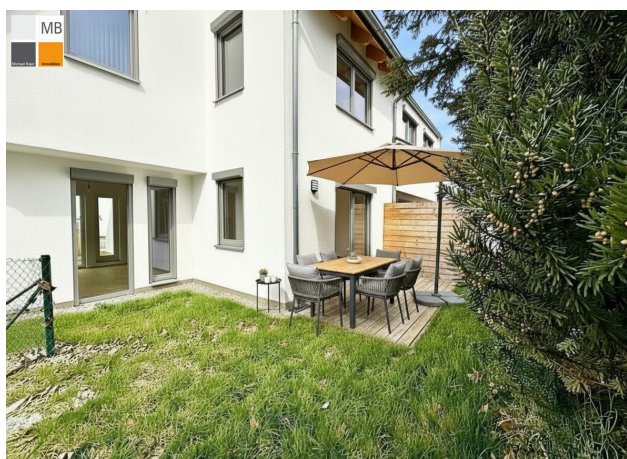
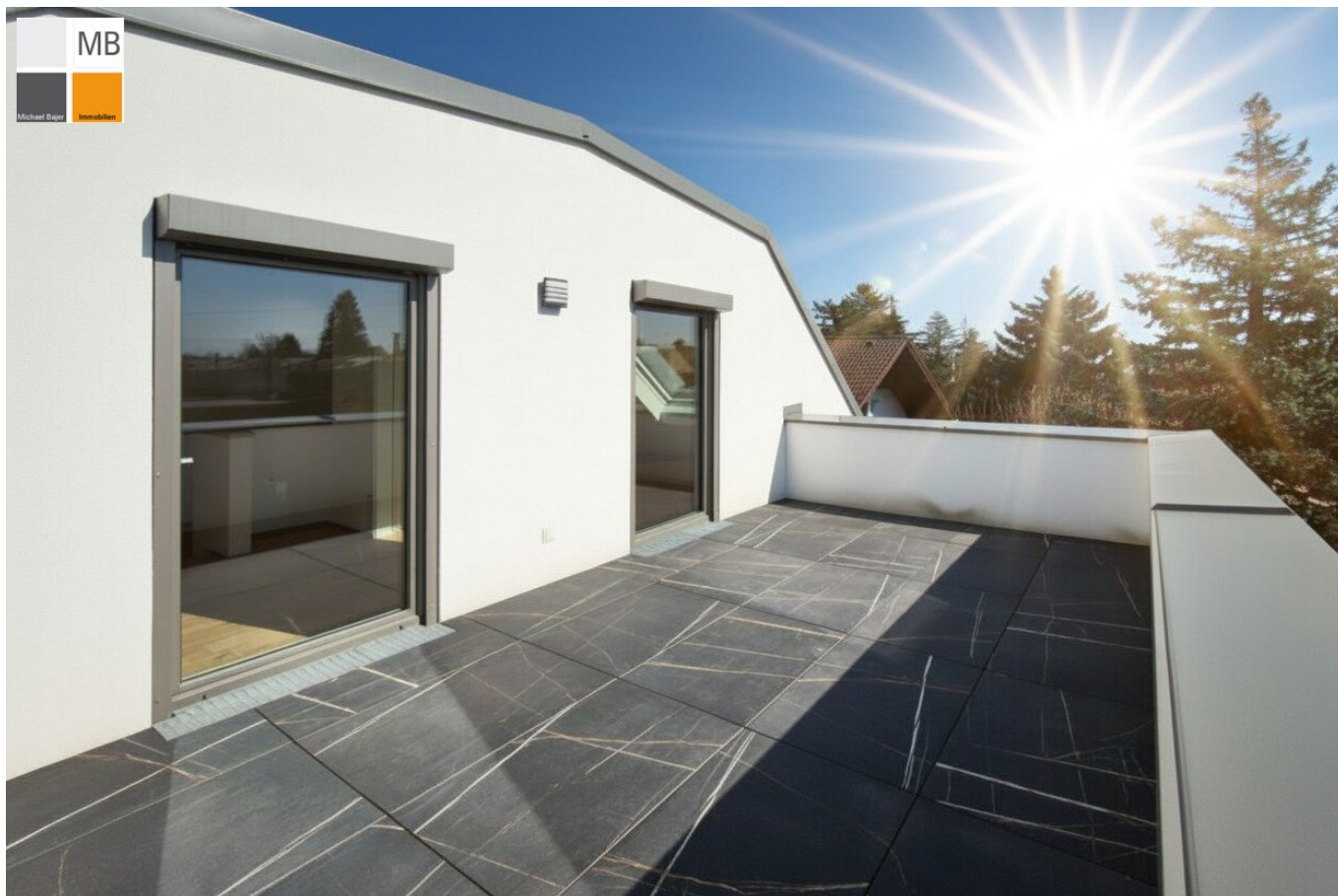


### Roswitha Adler

Michael Bajer Immobilien  
Dornbacher Straße 76  
1170 Wien

H +43 676 45 54 267

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



**MB**  
Michael Adler Immobilien

**Ihre Maklerin im Wienerwald!**

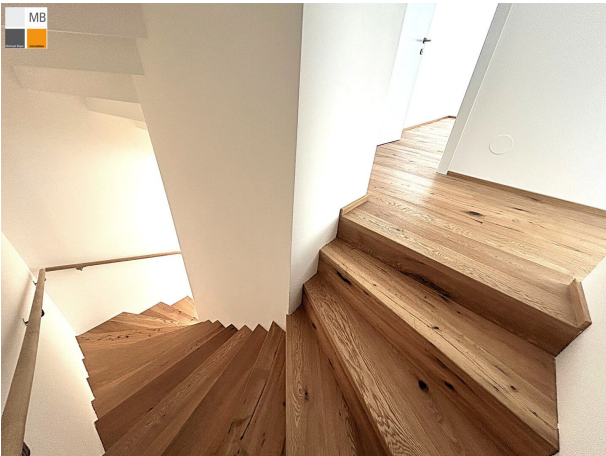
**Roswitha Adler**  
**0676 / 455 42 67**  
adler@mb-immobilien.at  
www.mb-immobilien.at

Mehr Leistung. **Mehr Mensch.**











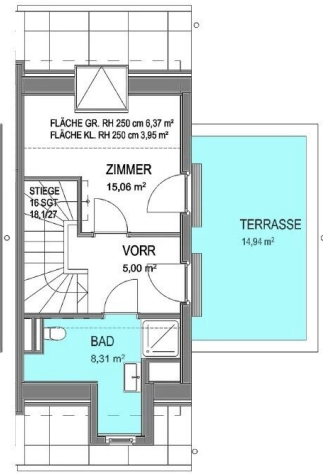
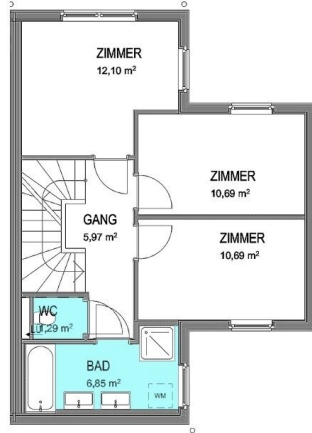
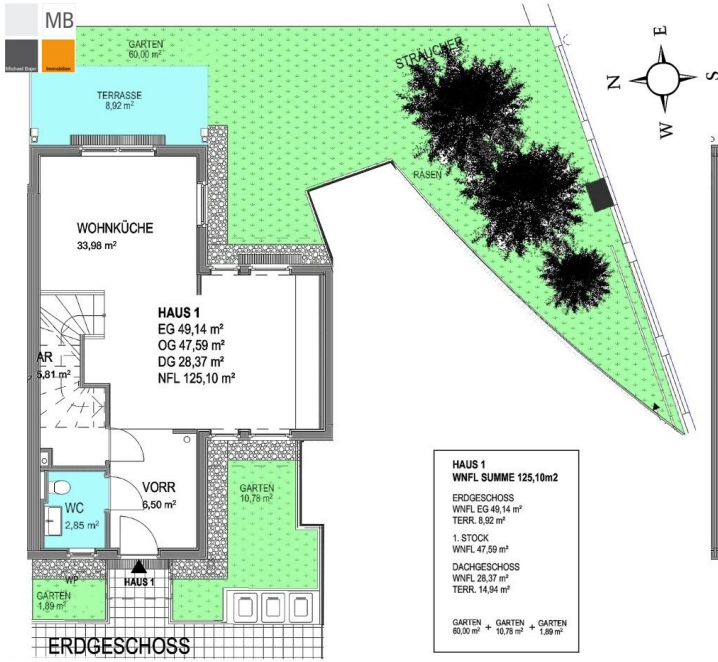


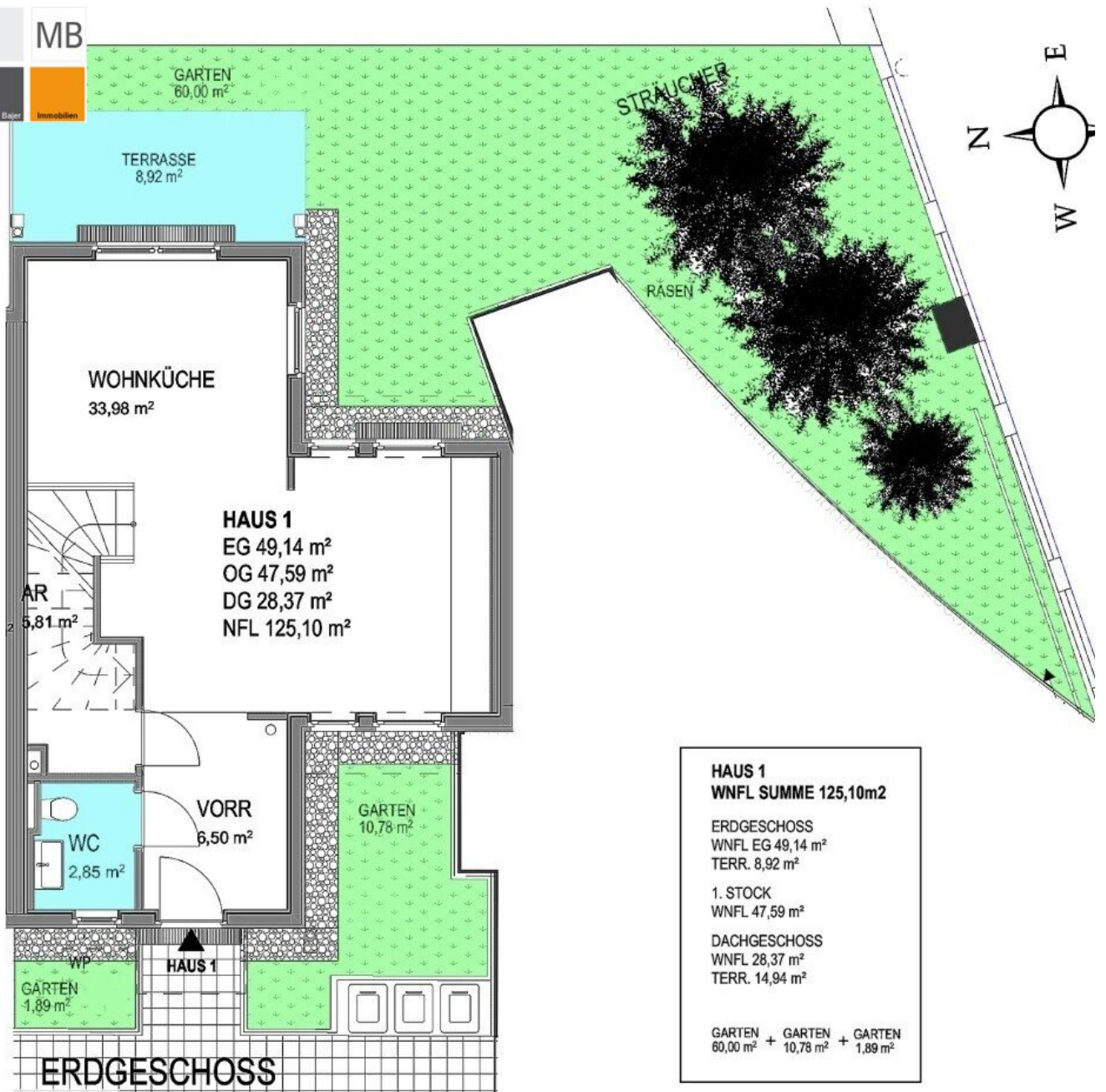


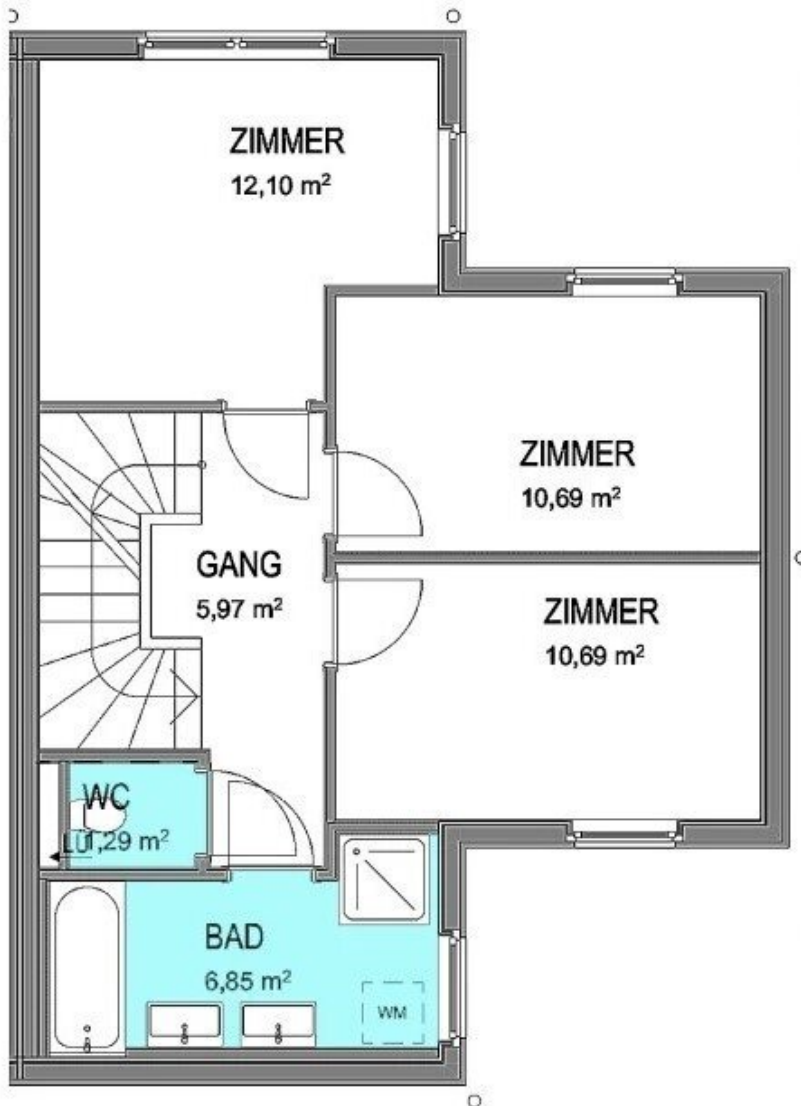




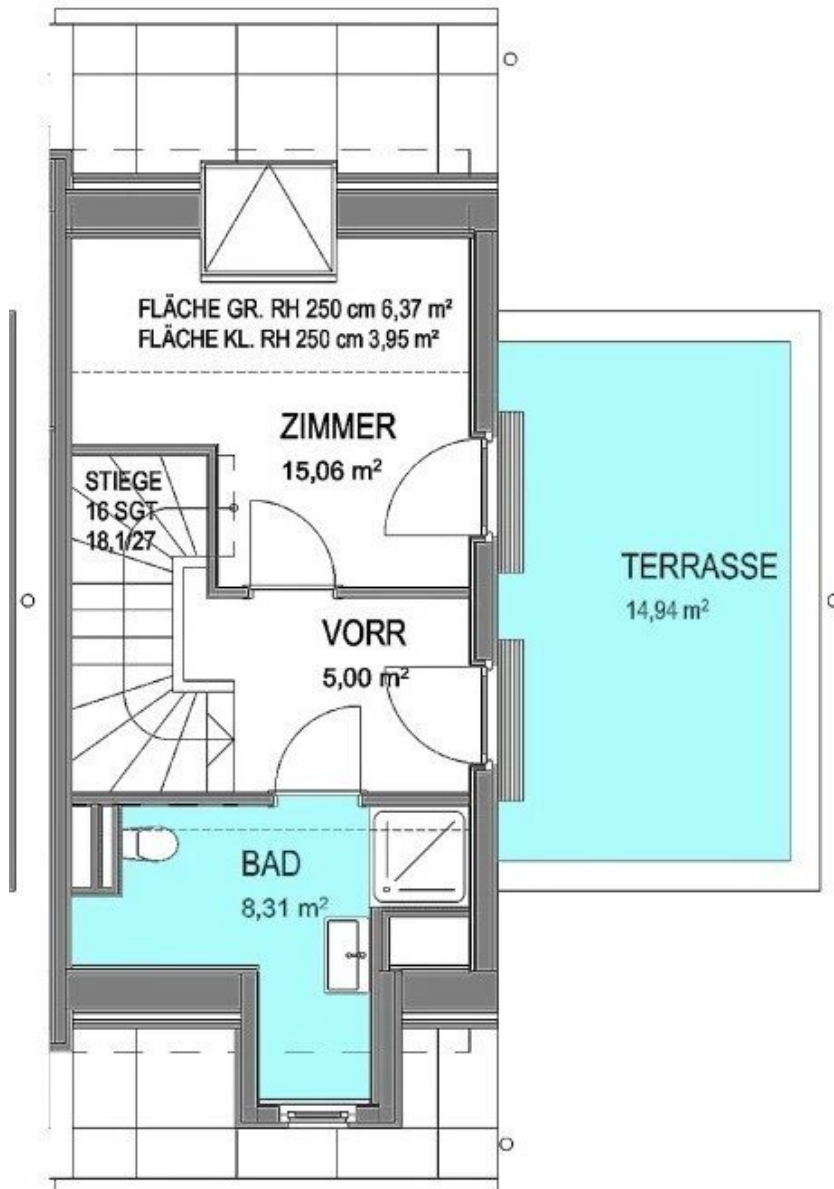






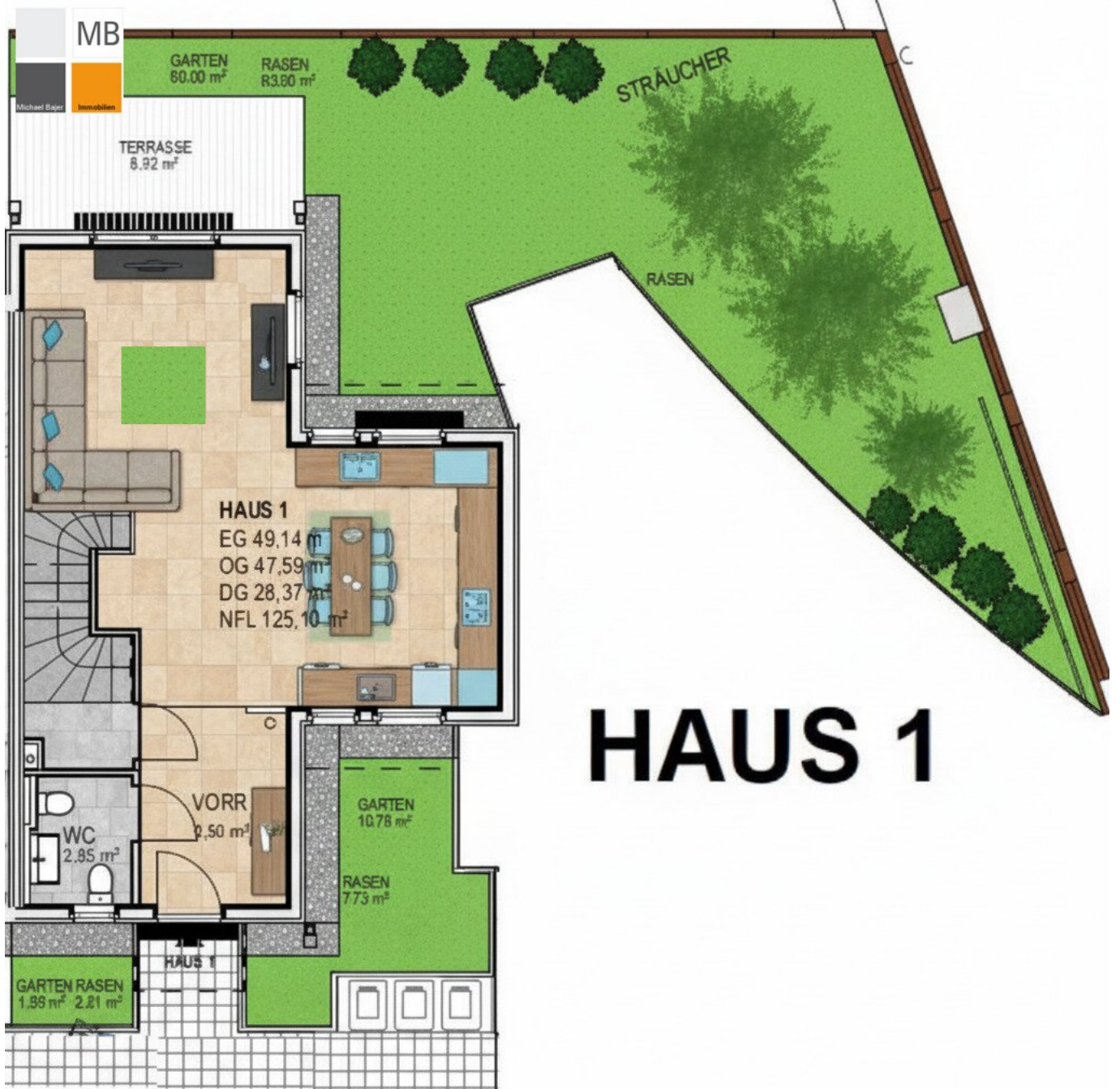


**1.STOCK**  
NFL 47,59 m²



## DACHGESCHOSS

NFL 28,37 m<sup>2</sup>



# HAUS 1



**1.STOCK**  
NFL 47,59 m²



## DACHGESCHOSS

NFL 28,37 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

### Wo Familien wachsen: Modernes Haus mit Garten, Dachterrasse & perfekter Anbindung!

Nur wenige Schritte von der U6 Perfektastraße entsteht ein Zuhause, das mehr ist als vier Wände. Ein Ort, an dem Kinder groß werden, an dem man ankommt, durchatmet und das Leben genießt. Ein Haus, das Wärme ausstrahlt – mit Eigengarten, zwei Terrassen und einer Raumaufteilung, die sich perfekt an den Alltag einer Familie anpasst.

#### Eckdaten:

- 5 Zimmer | ca. 126 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Garten ca. 75 m<sup>2</sup>
- 2 Terrassen gesamt ca. 24 m<sup>2</sup>
- super Energieausweis: niedrige Heizkosten!
- PKW-Stellplatz inkludiert
- Schlüsselfertig inkl. hochwertiger Küche

#### Was dieses Zuhause besonders macht:

- Großzügige Wohnküche mit allen Geräten – der Mittelpunkt für gemeinsame Momente
- Direkter Zugang zu Terrasse & Garten – perfekt für Kinder, Grillabende & Entspannung
- 3 ruhige Schlafzimmer im Obergeschoß
- Traumhaftes Dachgeschoß mit eigenem Bad, WC & großer Terrasse – Rückzugsort für Eltern oder Homeoffice
- Rollrasen im Garten – sofort nutzbar
- Effiziente Fußbodenheizung mittels Luftwärmepumpe
- Kunststofffenster mit integriertem Sonnenschutz
- Alle Räume zentral begehbar

**Top Lage & perfekte Anbindung:**

**SPAR und LIDL in wenigen Minuten zu Fuß, SCS in ca. 10 Minuten. Öffis wie U6, 61A, 64A und Badner Bahn**

**Ein Zuhause, das modernes Design, Geborgenheit und Lebensqualität vereint.**

**? Jetzt Besichtigung vereinbaren und Ihr neues Zuhause im Speckgürtel von Wien sichern!**

**Roswitha Adler**

[0676/4554 267](tel:06764554267)

**adler@mb-immobilien.at**

**Bin (fast) jederzeit erreichbar! Einzelbesichtigung flexibel und spontan möglich.**

**Wir weisen auf unser wirtschaftliches Nahverhältnis mit dem Abgeber und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.**

**Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt.**

**Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßangaben sind Circa-Angaben.**

**Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar.**

**Bei erfolgreichem Abschlussfall fällt eine Käuferprovision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. an - gemäß Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996.**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <3.500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap