

**Reihenhaus mit Garten & moderner Ausstattung in Jedlersdorf – stilvoll und bezugsbereit!**



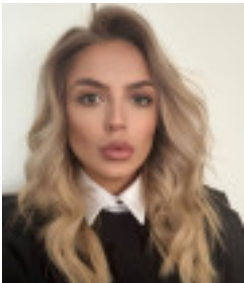
**Objektnummer: 6428**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	121,83 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	121,83 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	14,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	3,96 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 34,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,61
<b>Kaufpreis:</b>	769.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Vassilena Valkova

Novel Real Immobilien GmbH  
Dorotheergasse 6-8/MZ/8-9  
1010 Wien

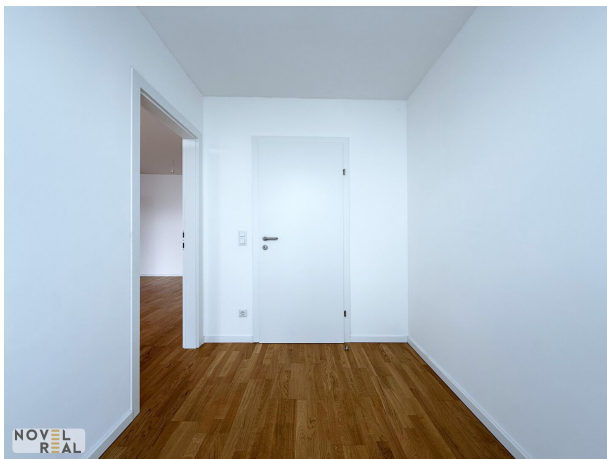
T +43 1 361 40140  
H +43 650 5870011

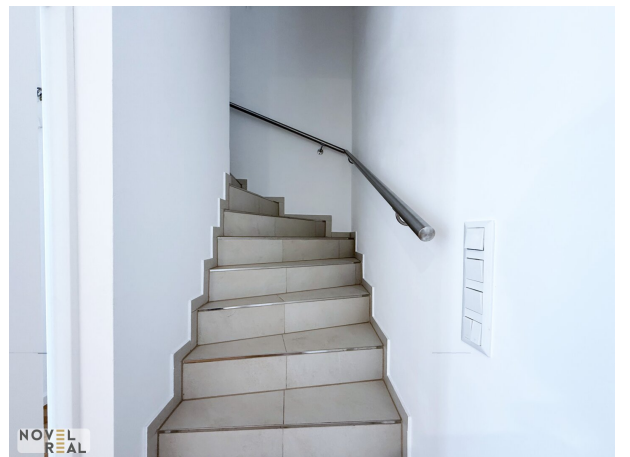
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





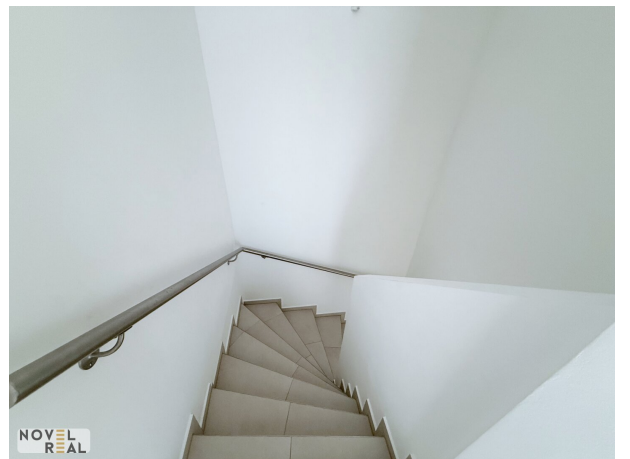














**TOP 4      WOHNFLÄCHE    120,61 m<sup>2</sup>**

EG	WOHNKÜCHE	37,16 m <sup>2</sup>	EG	GARTEN 4	13,94 m <sup>2</sup>
	VR	5,83 m <sup>2</sup>		TERRASSE	6,83 m <sup>2</sup>
	AR	2,79 m <sup>2</sup>	KG	KELLER 4	3,96 m <sup>2</sup>
OG	WC	1,61 m <sup>2</sup>			
	ZIMMER	16,53 m <sup>2</sup>			
	ZIMMER	16,42 m <sup>2</sup>			
	BAD	5,36 m <sup>2</sup>			
DG	VR	4,88 m <sup>2</sup>			
	ZIMMER	20,81 m <sup>2</sup>			
	BAD/WC	7,53 m <sup>2</sup>			
	VR	1,71 m <sup>2</sup>			



# Objektbeschreibung

## Ein Zuhause, das Freiheit, Design und Komfort verbindet

Die Architektur dieses Hauses öffnet sich mit einer Klarheit und Großzügigkeit, die sofort ein Gefühl von Ankommen vermittelt. Licht durchströmt die Räume und betont die harmonische Verbindung aus moderner Linienführung und hochwertiger Ausstattung. Jeder Bereich wirkt bewusst gestaltet, jedes Detail trägt zur besonderen Atmosphäre dieses außergewöhnlichen Zuhauses bei. Die Kombination aus zeitgemäßem Design, exklusiven Materialien und durchdachten Raumsequenzen schafft ein Wohngefühl, das sowohl ästhetisch als auch funktional überzeugt. Das Haus präsentiert sich als Rückzugsort für Menschen, die Wert auf Stil, Qualität und ein gehobenes Wohnumfeld legen. Mit seinen zahlreichen Extras und der bereits fertiggestellten Ausführung bietet es ein Ambiente, das in jeder Hinsicht über dem Gewöhnlichen steht. Hier entsteht ein Wohnraum, der nicht nur beeindruckt, sondern nachhaltig begeistert.

## Ausstattung & Technik – Qualität, die man spürt

### Energie & Klima

- Wasser?Wasser?Wärmepumpe (Geothermie)
- Fußbodenheizung
- Kühlfunktion für den Sommer

### Materialien & Design

- Eichenparkett
- Feinsteinzeug
- hochwertige Sanitärausstattung

## **Fenster & Beschattung**

- Holz?Alu?Fenster, 3?fach verglast
- elektrische Raffstores

## **Sicherheit & Zukunft**

- Sicherheitstür (WK3)
- Video?Gegensprechanlage
- Vorbereitung für Photovoltaik
- Fahrrad und Kinderwagenabstellraum

## **Raumaufteilung & Wohngefühl**

### **Erdgeschoss – Wohnen mit Weitblick**

Der offene Wohn?Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Großzügige Fensterflächen schaffen ein helles, freundliches Ambiente und verbinden Innen- und Außenraum harmonisch.

Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den pflegeleichten Eigengarten – perfekt für entspannte Stunden im Freien.

Eine maßgefertigte Tischlerküche ist bereits integriert und fügt sich elegant in das moderne Wohnkonzept ein.

### **Obergeschoss – Privatsphäre & Wohlfühlbad**

Über eine stilvolle Treppe mit Feinsteinzeugbelag erreichen Sie die Schlafebene.

Hier erwarten Sie zwei ruhige Zimmer sowie ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer mit:

- Badewanne
- Doppelwaschbecken
- edlen Armaturen
- großformatigen Fliesen

Ein Raum, der jeden Tag wie ein kleiner Wellnessmoment wirkt.

### **Dachgeschoss – Flexibilität mit Atmosphäre**

Das Dachgeschoss ist ein echtes Raumwunder:

Dank großer Dachflächenfenster entsteht ein lichtdurchfluteter Bereich, der sich ideal eignet als:

- Master Bedroom
- Home?Office
- Atelier
- Gästezimmer

Ein Raum, der sich Ihren Lebensphasen anpasst.

## **Lage – Floridsdorf mit perfekter Infrastruktur**

Das Reihenhaus befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet im 21. Bezirk, eingebettet in eine gewachsene Nachbarschaft mit angenehmer Atmosphäre. Die Umgebung kombiniert städtische Bequemlichkeit mit einem hohen Maß an Wohnqualität. Durch die Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen bleibt die Lage gut angebunden, gleichzeitig, aber frei von starkem Durchzugsverkehr.

## **Verkehrsanbindung**

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist vielseitig und komfortabel. Bus- und Straßenbahnlinien befinden sich in der näheren Umgebung und ermöglichen eine direkte Verbindung zu zentralen Punkten in Floridsdorf sowie zu den umliegenden Bezirken. Der Bahnhof Floridsdorf bietet Anschluss an S-Bahn, Regionalzüge und die U-Bahn. Dadurch ist eine schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums gewährleistet. Für Autofahrer besteht ein unkomplizierter Zugang zum überregionalen Straßennetz.

Öffentliche Verkehrsmittel wie Straßenbahnen (Linie 31), Busse (z. B. 30A, 32A) und die U-Bahn (U6) machen die Gegend leicht erreichbar. Die Nähe zur Nordwestbahn bietet zusätzliche Optionen für Pendler.

## **Einkaufsmöglichkeiten**

Die Nahversorgung ist hervorragend. In der Umgebung befinden sich mehrere Supermärkte, Bäckereien und Geschäfte des täglichen Bedarfs. Ein Einkaufszentrum erweitert das Angebot um zusätzliche Shops und Dienstleistungen. Banken, Poststellen und weitere Serviceeinrichtungen sind ebenfalls leicht erreichbar, was den Alltag besonders angenehm gestaltet.

## **Gesundheit**

Die medizinische Versorgung ist gut abgedeckt. Allgemeinmediziner, Fachärzte und Apotheken befinden sich im näheren Umfeld. Zusätzlich stehen größere Gesundheitseinrichtungen und Kliniken im erweiterten Bereich zur Verfügung.

## **Bildung**

Für Familien bietet die Lage ein breites Angebot an Bildungseinrichtungen. Kindergärten und Volksschulen liegen im Wohnumfeld, weiterführende Schulen und Universitäten sind gut erreichbar. Dadurch eignet sich die Lage ideal für unterschiedliche Lebensphasen.

## **Freizeit**

Die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit und Erholung. Der Bisamberg lädt

zu Spaziergängen, Sport und Naturerlebnissen ein. Die Alte Donau bietet Wassersport, Gastronomie und weitläufige Erholungsflächen. Sportanlagen, Fitnessmöglichkeiten und Grünflächen im Wohngebiet ergänzen das Angebot und sorgen für eine hohe Lebensqualität.

***Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.***

Alle Angaben basieren allein auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter/Verkäufer hin.

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie Frau **Vassilena Valkova** telefonisch unter **+43 650 58 70 011** oder per E-Mail: **vv@novel-real.at**.

## **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