

**Viel Platz für die ganze Familie 194 m<sup>2</sup> NFL | eigener Garten | eigener KFZ Abstellplatz | ruhige Lage | Dachterrasse**



**Objektnummer: 1609/47032**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH  
& Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Arnikaweg 81
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien, Donaustadt
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	138,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	194,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	56,00 m <sup>2</sup>
Keller:	56,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 36,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	835.000,00 €
Betriebskosten:	131,50 €
USt.:	13,79 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

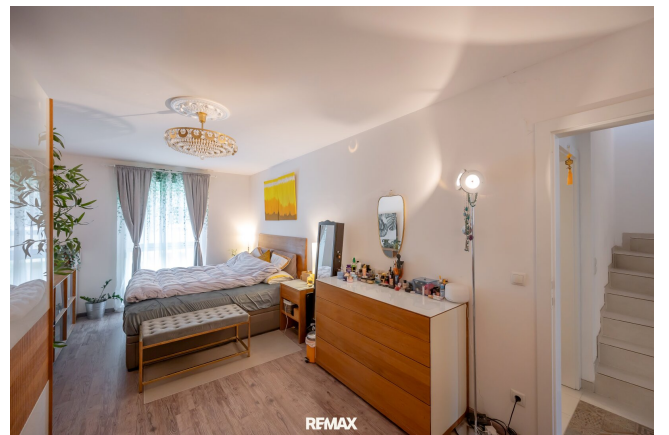
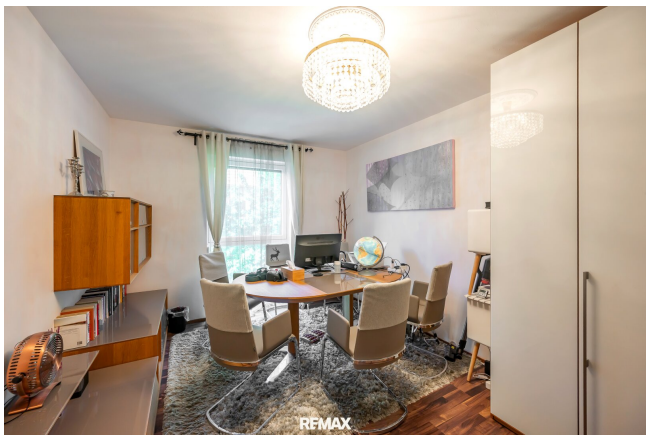








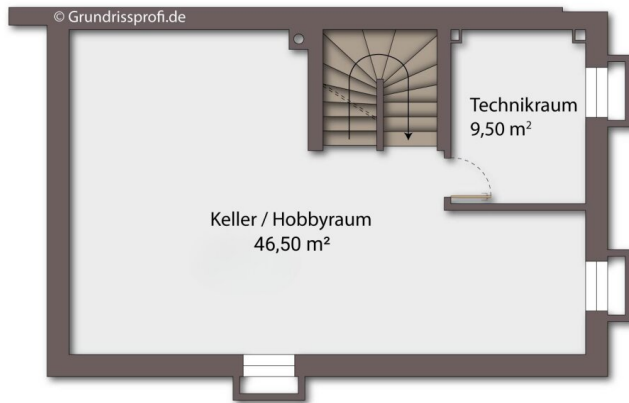












Keller / Hobbyraum	46,50 m <sup>2</sup>
Technikraum	9,50 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>56m<sup>2</sup></b>

Alle Angaben sind Circa-Angaben

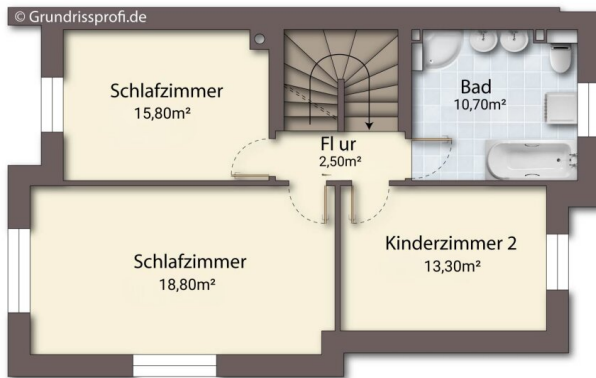
REMAX



Wohnküche	45 m <sup>2</sup>
Flur	8,90 m <sup>2</sup>
WC	2,10 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>56 m<sup>2</sup></b>

Alle Angaben sind Circa-Angaben

REMAX



Schlafzimmer	18,80m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	15,80m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 2	13,30m <sup>2</sup>
Bad	10,70m <sup>2</sup>
Flur	2,50 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>61,10m<sup>2</sup></b>

Alle Angaben sind Circa-Angaben

REMAX



Hobbyraum 21,00 m<sup>2</sup>  
Dachterasse 19,00 m<sup>2</sup>  
**Gesamt 40,00 m<sup>2</sup>**

Alle Angaben sind Circa-Angaben

REMAX

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im **begehrten 22. Wiener Gemeindebezirk!** Dieses großzügige und neuwertige 5-Zimmer-Reihenhaus bietet auf 138 m<sup>2</sup> Wohnfläche höchsten Komfort und **modernes Wohnen auf Neubaustandard**. Weiters steht Ihnen ein ca. 56m<sup>2</sup> großer Wohnkeller für weitere Möglichkeiten zu Verfügung - aktuell belegt einen Teil der Technikraum, eine große begehbare Garderobe sowie ein Partyraum mit Video Beamer & Karaokeanlage - ebenso kann man hier seinen Fitnessraum verwirklichen.

Der durchdachte Grundriss überzeugt mit Helligkeit und Großzügigkeit. Genießen Sie entspannte Stunden im eigenen Garten mit Terrasse oder auf der sonnigen uneinsehbaren Dachterrasse – ideale Rückzugsorte zum Relaxen oder für gesellige Momente mit Familie und Freunden. Die moderne Einbauküche ist ein Highlight für Kochbegeisterte und schafft zusammen mit dem offenen Ess- & Wohnbereich eine einladende Atmosphäre.

Das stilvoll ausgestattete Badezimmer mit Fenster, Badewanne und Dusche sorgt für Komfort und Flexibilität im Alltag. Praktisch sind auch die zwei separaten WCs. Für Ihr Fahrzeug steht ein privater Stellplatz im Eigentum zur Verfügung, sodass Sie immer bequem parken können. Eine E-Tankstelle, wie sie die Nachbarn schon umgesetzt haben, ist möglich nachzurüsten. Die Wohnung ist mit einer effizienten Luftwärmepumpe und Zentralheizung per Fußbodenheizung ausgestattet, was nachhaltiges und kostenschonendes Heizen garantiert. Das gesamte Objekt entspricht modernsten Neubaustandards und besticht durch hochwertige Materialien und durchdachte Ausstattung.

### Raumaufteilung:

EG:

\*) Vorzimmer ca. 9m<sup>2</sup>

\*) (Gäste) WC ca. 2 m<sup>2</sup>

\*) Wohn,- Esszimmer & Küche 45 m<sup>2</sup>

Summe: ca. 56 m<sup>2</sup> zzgl. ca. 60m<sup>2</sup> Garten & Terrasse

OG:

\*) Vorzimmer ca. 2,5 m<sup>2</sup>

- \*) Schlafzimmer 1 ca. 19 m<sup>2</sup>
- \*) Schlafzimmer 2 ca. 16 m<sup>2</sup> (aktuell Arbeitszimmer)
- \*) Schlafzimmer 3 ca. 13 m<sup>2</sup> (aktuell Gästezimmer)
- \*) Badezimmer mit Dusche, Wanne & WC 11m<sup>2</sup>

Summe: ca. 61 m<sup>2</sup>

DG:

- \*) Schlafzimmer 4 / Home Office / Gästezimmer 21 m<sup>2</sup>
- \*) große Dachterrasse ca. 19 m<sup>2</sup>

Die Lage ist ideal: Mit Bus & Straßenbahn zur U1 und direktem Autobahnanschluss (A23, S1) sind Sie bestens an das Verkehrsnetz angebunden. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles für den täglichen Bedarf – Arzt, Apotheke, Klinik, Schule, Kindergarten, Supermarkt und ein Einkaufszentrum sind bequem erreichbar und machen das Leben hier besonders angenehm.

Für einen Kaufpreis von 835.000 € erhalten Sie ein Zuhause, das keine Wünsche offen lässt. Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot und sichern Sie sich Ihren Wohnraum in 1220 Wien! Kontaktieren Sie mich für eine Besichtigung noch heute – ich freue mich auf Sie! Ebenfalls stehe ich Ihnen rund um das Thema Finanzierung gerne zur Seite und mache auch Ihren Wohnraum wahr! Profitieren Sie bei einer raschen Entscheidung noch von geringeren Kaufnebenkosten bis 30.6.2026!

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 <550m

Apotheke <550m

Klinik <550m

Krankenhaus <3.075m

### **Kinder & Schulen**

Schule <200m

Kindergarten <150m

Universität <3.400m

Höhere Schule <2.450m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <550m

Bäckerei <1.025m

Einkaufszentrum <900m

### **Sonstige**

Bank <1.050m

Geldautomat <1.050m

Post <1.325m

Polizei <1.075m

### **Verkehr**

Bus <200m

U-Bahn <1.650m

Straßenbahn <625m

Bahnhof <1.625m

Autobahnanschluss <525m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap