

**Modernes 5-Zimmer-Reihenhaus mit Garten, Dachterrasse  
und Stellplatz in ruhiger Lage in Schwarzlackenu 1210  
Wien**



**Objektnummer: 6460/355**

**Eine Immobilie von Carma & Partner GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	133,84 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	177,57 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	27,58 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 47,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	779.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Agnieszka Deren**

Carma & Partner GmbH  
Baumergasse 62 / Haus 1  
1210 Wien



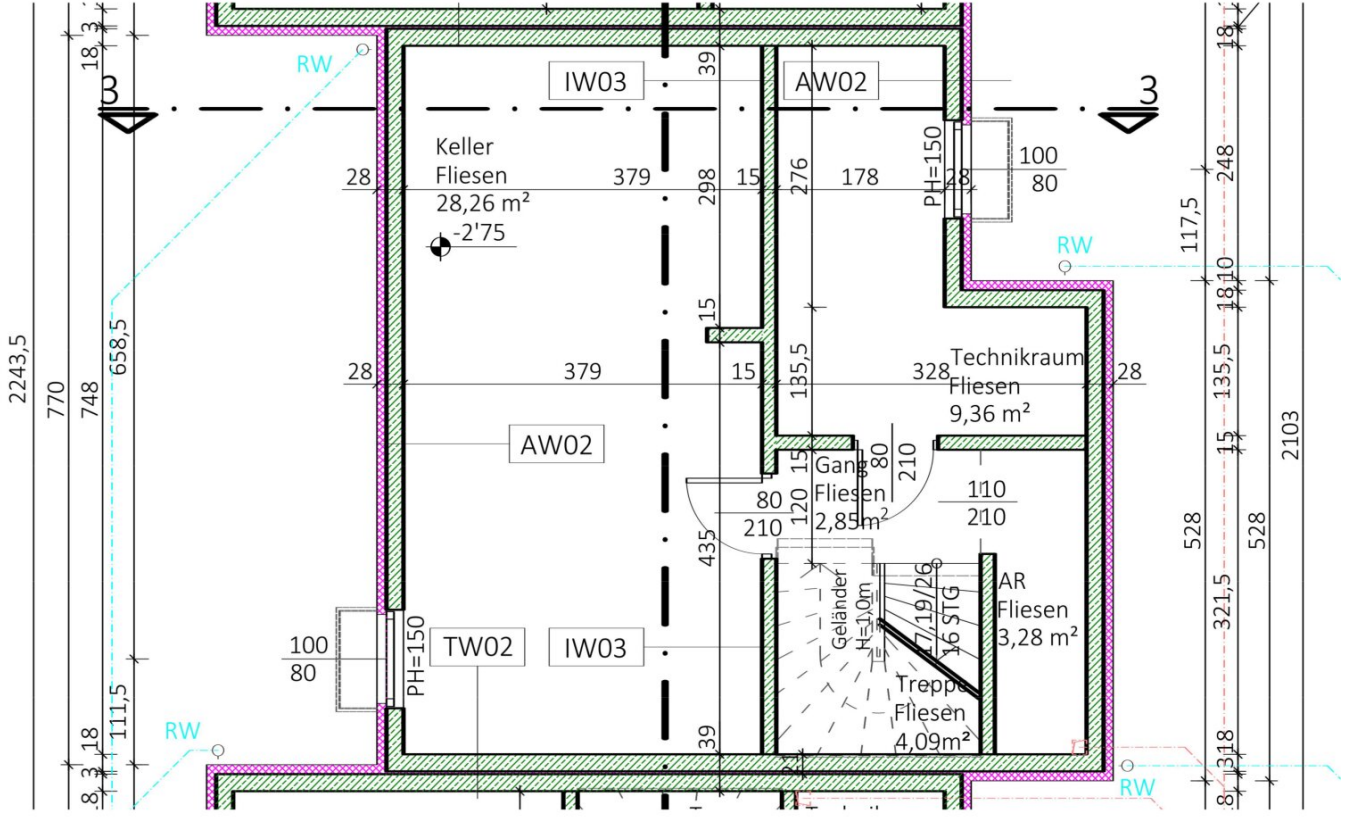




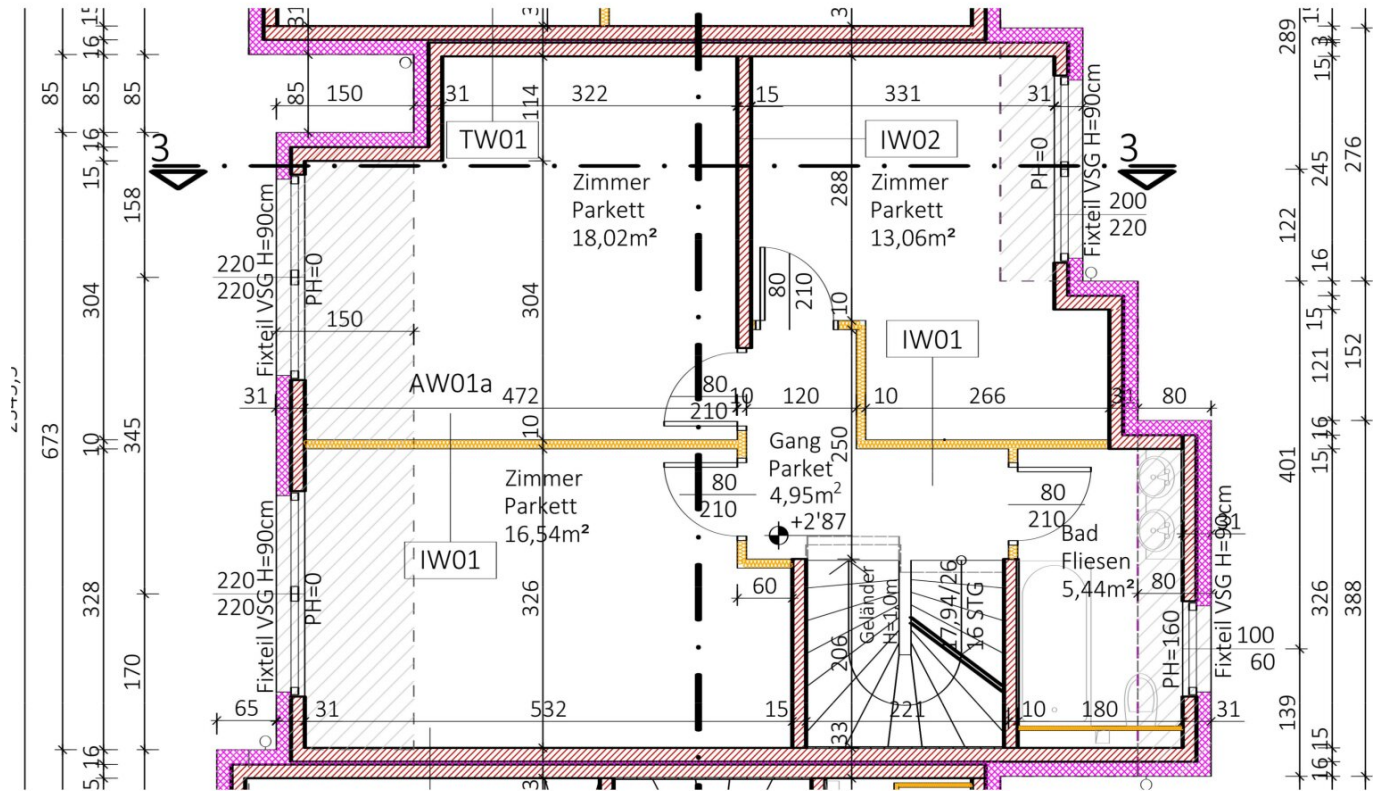


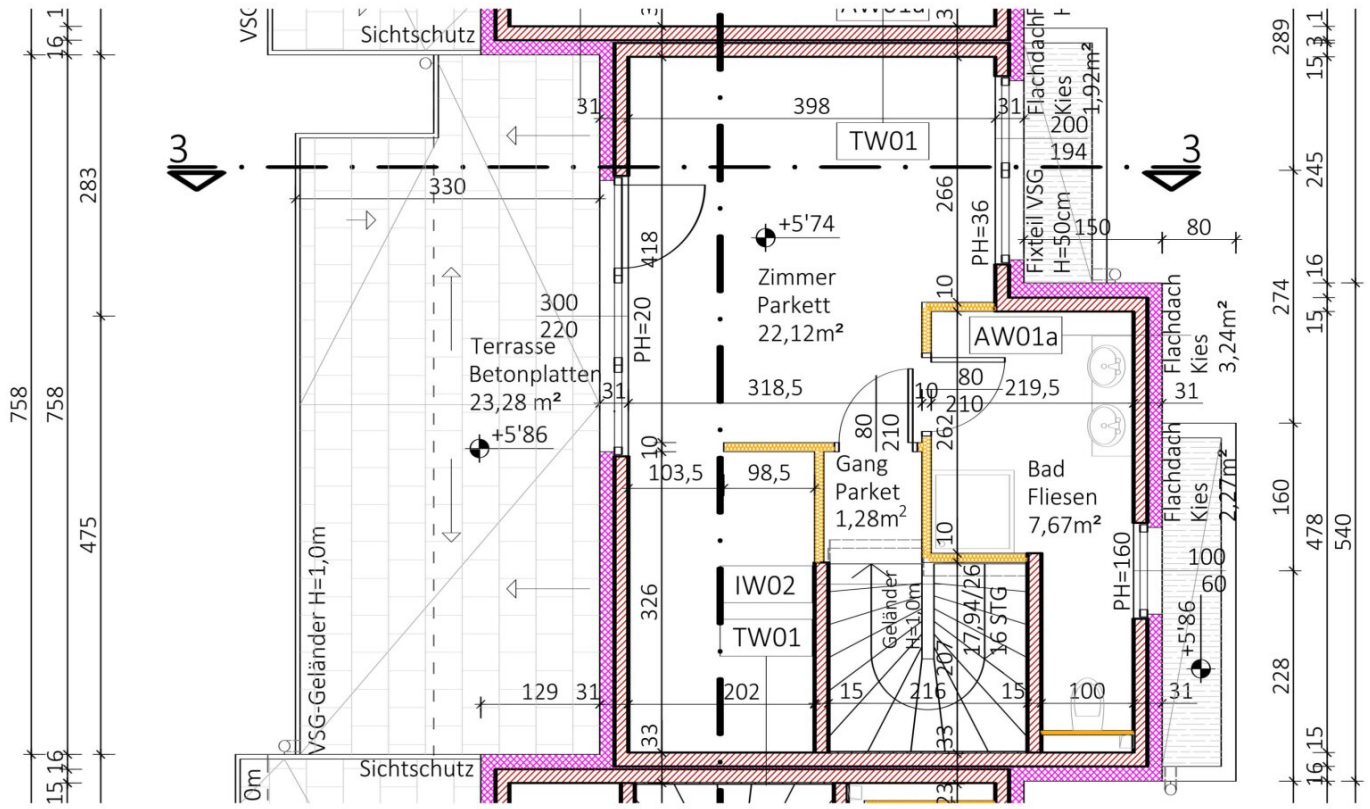












## Objektbeschreibung

**Dieses moderne Reihenhaus in 1210 Wien – Schwarzlackenu verbindet stilvolles Wohnen mit einer ruhigen und familienfreundlichen Lage im beliebten 21. Bezirk.**

Auf ca. 134 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt über Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und Dachgeschoss, stehen insgesamt 5 Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Wohn-, Arbeits- oder Kinderzimmer nutzen lassen. Ein großzügiger Keller bietet zusätzlichen Stauraum und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Haus verfügt über zwei Badezimmer und ist damit ideal für Familien oder Haushalte mit höherem Platzbedarf geeignet.

Die Wohnräume sind mit Eichenparkett ausgestattet, in den Nassräumen wurde ein keramischer Fliesenbelag verlegt. Bodentiefe Fenster mit Dreifachverglasung sorgen für helle Räume und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Die Beheizung erfolgt über eine Luftwärmepumpe in Kombination mit einer Fußbodenheizung und unterstützt ein energieeffizientes Wohnen.

Ein besonderes Highlight sind die Außenflächen mit Garten, Terrasse und großzügiger Dachterrasse, die vielfältige Möglichkeiten zur Erholung im Freien bieten.

Ein Stellplatz mit 12,50 m<sup>2</sup> direkt neben dem Haus ergänzt dieses Angebot.

Das Haus verbindet moderne Architektur, funktionale Raumaufteilung und eine ruhige Wohnlage in Schwarzlackenu.

### **AUSSTATTUNG UND BESONDERHEITEN**

- Großzügiges Reihenhaus mit insgesamt 5 Zimmern
- Privater Garten mit Terrasse im Erdgeschoss
- Zusätzliche großzügige Dachterrasse im Dachgeschoss
- Zwei Badezimmer und jeweils ein WC pro Stockwerk
- Hochwertige Parkettböden (Eiche) in den Wohnbereichen
- Fußbodenheizung für angenehmen Wohnkomfort
- Energieeffiziente Luftwärmepumpe

- Deckenkühlung
- Elektrische Rollläden
- Untergeschoss mit Keller-, Technik- und Abstellraum
- PKW-Stellplatz vorhanden
- Moderne und familienfreundliche Wohnanlage
- Ruhige Wohnlage

## **RAUMAUFTEILUNG**

UG - Keller, Technikraum sowie zusätzlicher Abstellraum mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

EG - Vorraum, separates WC sowie großzügige Wohnküche mit direktem Zugang zur Terrasse und dem privaten Gartenbereich.

1.OG - Drei gut geschnittene Zimmer, die sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer eignen, sowie ein Badezimmer.

DG - weiteres Zimmer mit eigenem Badezimmer sowie Zugang zur großzügigen Dachterrasse mit schönem Freiraum und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

## **LAGE**

Die Immobilie befindet sich in begehrter Wohnlage in Wien-Floridsdorf, im beliebten Gebiet Schwarzlackenu. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre ruhige, grüne Atmosphäre sowie die unmittelbare Nähe zur Donau und zur Donauinsel aus und bietet eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Schulen, Kindergärten sowie Restaurants und Cafés des täglichen Bedarfs. Die Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Infrastruktur macht diesen Standort besonders attraktiv für Familien, Paare und Ruhesuchende.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist sehr gut: Mehrere Buslinien befinden sich in fußläufiger Entfernung und ermöglichen eine rasche Verbindung zum Bahnhof Floridsdorf mit Anschluss an die U6, S-Bahn sowie diverse Regionalzüge. Dadurch ist auch die Wiener Innenstadt bequem und schnell erreichbar.

## **KONDITIONEN**

**Kaufpreis: € 779.000,-**

**Provision:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Eintragung ins Grundbuch

Vertragserrichtung + Barauslagen + Notar

**Beziehbar:** ab sofort

***Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Frau Agnieszka Deren unter [+43 660 123 1116](tel:+436601231116) oder unter [ad@carma-partner.at](mailto:ad@carma-partner.at) jederzeit gerne zur Verfügung.***

*Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Carma & Partner GmbH eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap