

## Charmantes Reihenhaus mit sonnigem Garten in ruhiger Grünlage



**Objektnummer: 5055**

**Eine Immobilie von Neutor Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	1999
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	142,97 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	47,95 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 70,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,31
<b>Kaufpreis:</b>	520.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



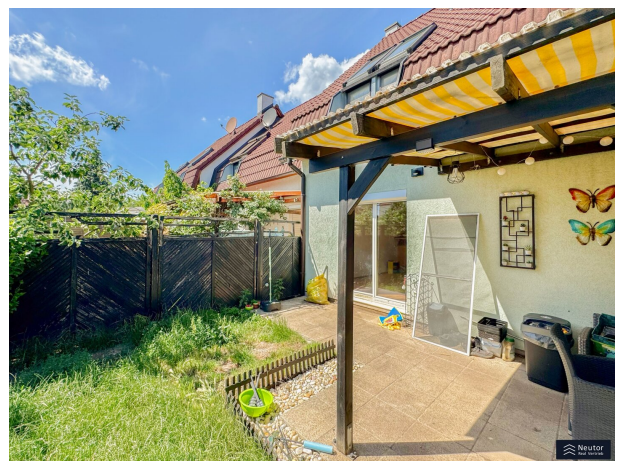
**DI Constantin Mayer**

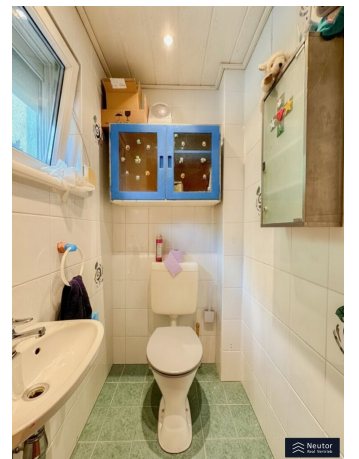
Neutor Real GmbH  
Neutorgasse 13 EG  
1010 Wien

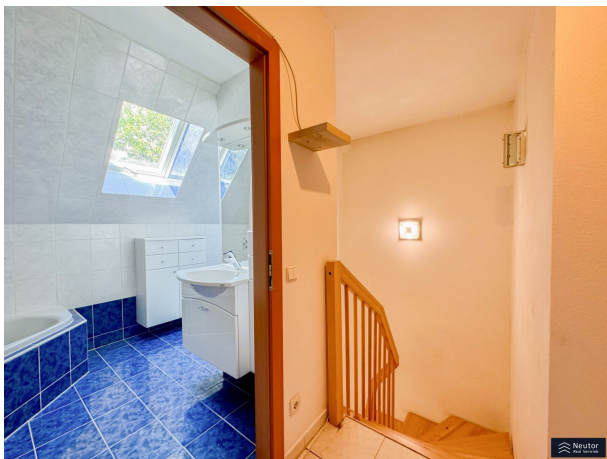








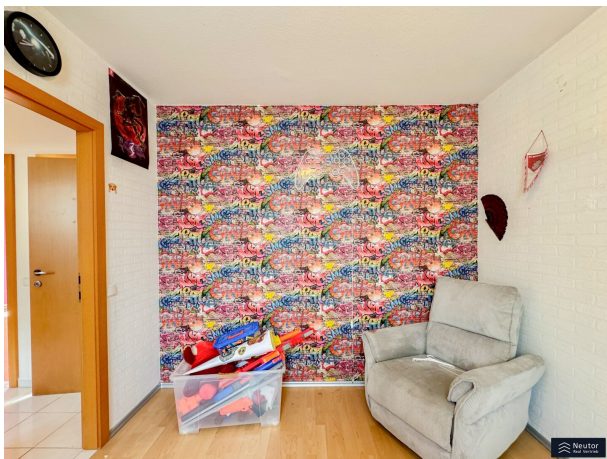














Neutor  
Real Vertrieb



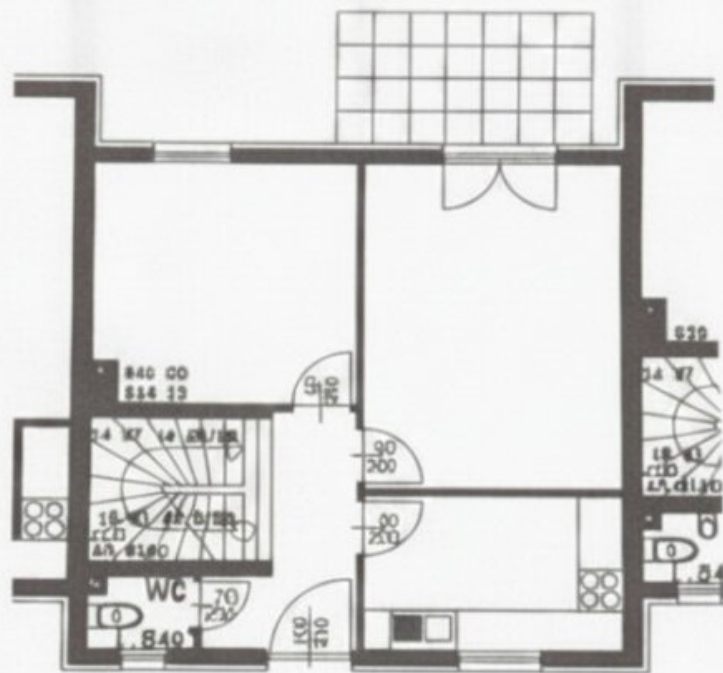
Neutor  
Real Vertrieb

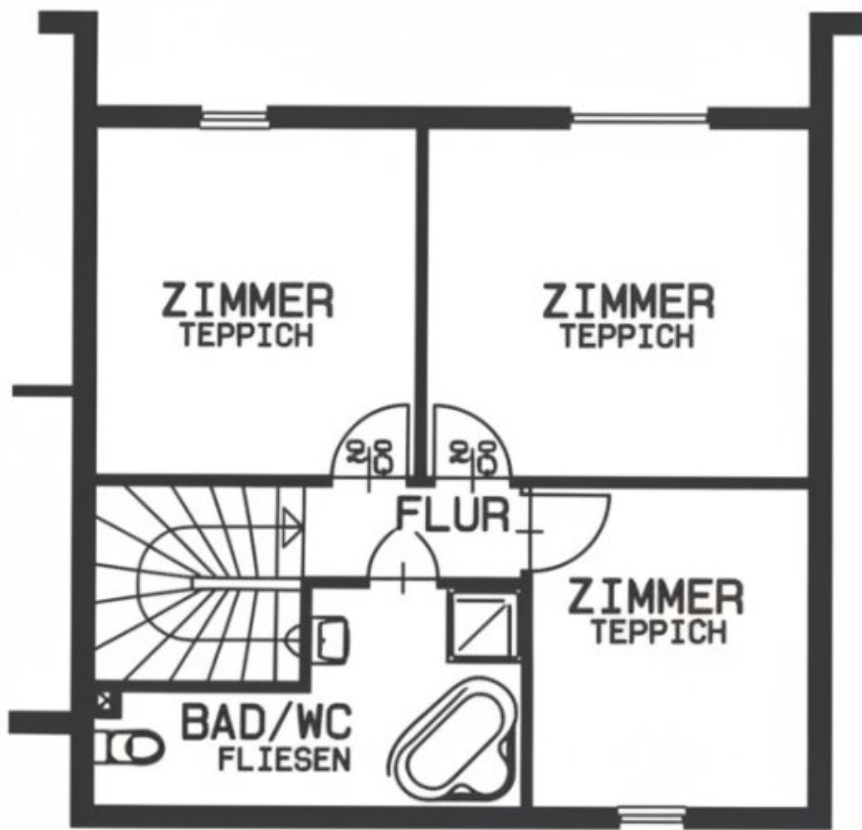


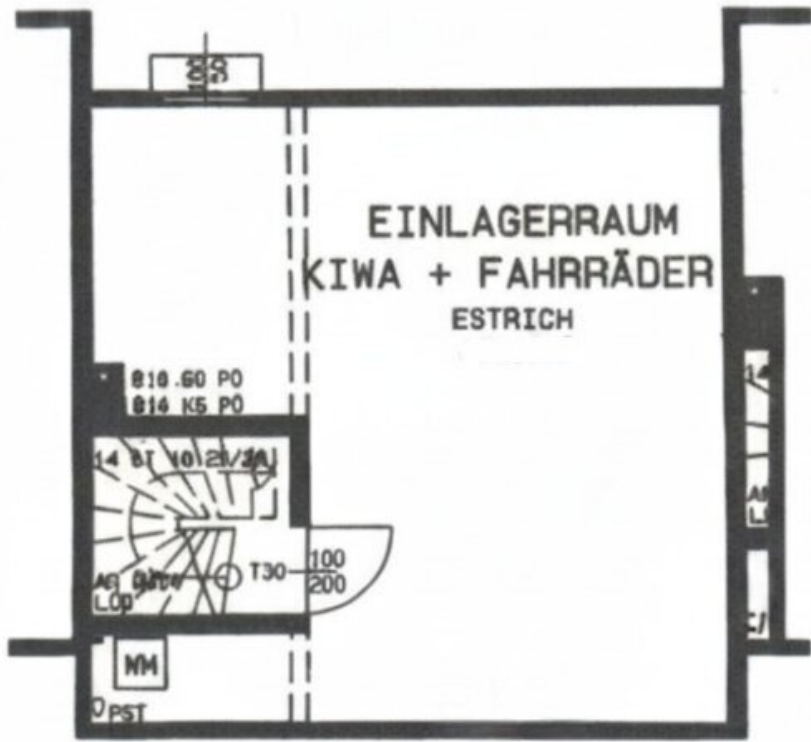
Neutor  
Real Vertrieb











## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte und charmante Reihenhaus überzeugt durch seine attraktive Ruhelage, einen uneinsehbaren Südgarten sowie eine durchdachte Raumaufteilung auf mehreren Ebenen. Das im Jahr 1999 errichtete Haus befindet sich in gutem Zustand und bietet viel Platz für Familien, Homeoffice und Freizeit.

### Highlights auf einen Blick

- Ruhige Grünlage mit hohem Erholungswert
- Sonniger, uneinsehbarer Südgarten mit ca. 64 m<sup>2</sup>
- Ca. 20 m<sup>2</sup> große Terrasse
- Vollunterkellert mit vielseitig nutzbaren Räumen
- Privatparkplatz vor dem Haus
- Dachboden mit Ausbaupotenzial
- Gute öffentliche Anbindung und hervorragende Infrastruktur

## Raumaufteilung

### Wohnkeller

Der großzügige Wohnkeller bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und umfasst:

- Party- bzw. Hobbyraum
- Büro/Homeoffice

- Waschküche
- Abstellraum

## **Erdgeschoss**

- Großzügige Wohnküche mit viel Platz für Wohnen und Essen
- Separates WC

## **Obergeschoss**

- Schlafzimmer
- Zwei Kinderzimmer
- Badezimmer mit Eckbadewanne, Dusche und WC

## **Dachboden**

Der Dachboden bietet zusätzliches Ausbaupotenzial und eröffnet interessante Möglichkeiten zur Schaffung weiterer Wohnfläche.

## **Garten & Außenbereich**

Der nach Süden ausgerichtete Garten ist uneinsehbar und lädt zum Entspannen und Genießen ein. Die Ausstattung umfasst:

- Ca. 20 m<sup>2</sup> große, geflieste Terrasse
- Holzgartenhütte

- Pergola als Sonnenschutz
- Privatparkplatz vor dem Haus

## **Ausstattung**

- Kunststofffenster
- Verflieste Böden und Laminatböden
- leicht sanierungsbedürftiger Gesamtzustand
- Vollunterkellerung

## **Wohnen zwischen Lobau und Donauinsel**

Die Lannesstraße zählt zu den besonders ruhigen Wohnlagen der Donaustadt. Eine Busstation (98A) liegt nur wenige Meter entfernt und ermöglicht eine schnelle Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die U-Bahn ist in rund 10 Minuten erreichbar. Eingebettet in eine grüne Umgebung und nur wenige Minuten von der Lobau, den Badeteichen und der Donauinsel entfernt, bietet diese Lage einen außergewöhnlichen Freizeit- und Erholungswert. Gleichzeitig sorgen Busverbindungen und die nahegelegene U-Bahn-Anbindung für eine schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums. Familien schätzen die gute Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung. Hier vereinen sich Ruhe, Natur und urbaner Komfort auf ideale Weise.

**Ein ideales Zuhause für Familien, Naturliebhaber und alle, die ruhiges Wohnen mit guter Anbindung verbinden möchten.**

## **Kaufpreis: EUR 520.000,00**

Nebenkosten bei Kauf der Immobilie:

Kaufvertragserrichtung: nach Vereinbarung

Grundbucheintragung: 1,1% des Kaufpreises

Grunderwerbssteuer: 3,5% des Kaufpreises

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

**Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Herr DI Constantin Mayer gerne unter +43 670 1978445 oder [cm@neutorreal.at](mailto:cm@neutorreal.at) zur Verfügung.**

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <4.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Geldautomat <2.000m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap