

## Reihenhaus in Ruhelage - Erstbezug!



Symbolbild

**Objektnummer: 7939/2300162959**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Reihenhaus                       |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1210 Wien                               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2026                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                               |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 134,00 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 3                                       |
| <b>WC:</b>                           | 3                                       |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 2                                       |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                       |
| <b>Garten:</b>                       | 27,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Keller:</b>                       | 28,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 42,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A</b> 0,75                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 779.000,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 259,12 €                                |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dr. Max Haberich**



EG



1 OG  
Zimmer 2



1 OG  
Zimmer 3



1 OG

Bad



2 OG



Keller





Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**  
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Website



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Dieses neuwertige Reihenhaus im 21. Wiener Gemeindebezirk vereint zeitgemäßen Wohnkomfort, hochwertige Ausstattung und eine ausgezeichnete Lage. Der schlüsselfertige Neubau befindet sich auf Eigengrund und überzeugt mit rund 134 m<sup>2</sup> Wohnfläche, großzügigen Freiflächen sowie modernster Haustechnik. Besonders hervorzuheben sind:

- die Dachterrasse mit beeindruckendem Blick auf den Kahlenberg,
- der private Garten
- zwei Terrassen
- Balkon
- die energieeffiziente Luftwärmepumpe mit Heiz- und Kühlfunktion
- sowie der eigene Stellplatz.

Das Haus ist sofort bezugsfertig – eine seltene Gelegenheit für Familien und Eigennutzer, die Wert auf Qualität und Nachhaltigkeit legen.

Das neuwertige Reihenhaus erstreckt sich über mehrere Ebenen und bietet insgesamt fünf Zimmer auf rund 134 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie etwa 203 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Im Erdgeschoss bildet die helle Wohnküche mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten das Herzstück des Hauses. Ergänzt wird diese Ebene durch ein praktisches Gäste-WC. Im Obergeschoss stehen drei vielseitig nutzbare Zimmer sowie ein modernes Badezimmer zur Verfügung. Das Dachgeschoss beherbergt ein weiteres Zimmer mit eigenem Badezimmer und Zugang zur großzügigen Dachterrasse mit rund 23 m<sup>2</sup> Fläche. Hochwertige Holzböden sorgen für ein angenehmes Wohngefühl. Der rund 48 m<sup>2</sup> große Keller bietet zusätzliche Nutz- und Lagermöglichkeiten und beherbergt die moderne Haustechnik. Die Kombination aus Fußboden- und Deckenheizung bzw. -kühlung schafft ganzjährig ein angenehmes Raumklima.

Die Lage des Hauses zeichnet sich durch ihre ruhige und familienfreundliche Umgebung sowie eine hervorragende Verkehrsanbindung aus. Die Donauinsel, eines der beliebtesten Freizeit- und Erholungsgebiete Wiens, ist in nur wenigen Gehminuten erreichbar. Die Bushaltestelle der Linie 34A befindet sich nahezu vor der Haustür und bietet eine schnelle Verbindung zur U6-Station Floridsdorf sowie zur S-Bahn-Station Strebersdorf. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Billa, Spar, Hofer und das Shopping Center Nord, liegen in komfortabler Reichweite. Schulen, Kindergärten, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind ebenfalls schnell erreichbar. Damit verbindet diese Immobilie die Vorzüge naturnahen Wohnens mit einer ausgezeichneten städtischen Infrastruktur.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot und vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung! Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **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