Modernes Reihenhaus in ruhiger Lage mit Garten, 3 Bädern & Parkplatz!



Objektnummer: 5387/8753

Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2021
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	117,74 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	49,75 m²
Heizwärmebedarf:	B 41,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	629.000,00 €
Betriebskosten:	125,29 €
Sonstige Kosten:	62,47 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dolores Markovic

MAST Immo GmbH
Rotenturmstraße 12/2/18


MAST IMMOBILIEN


MAST IMMOBILIEN


MAST IMMOBILIEN

























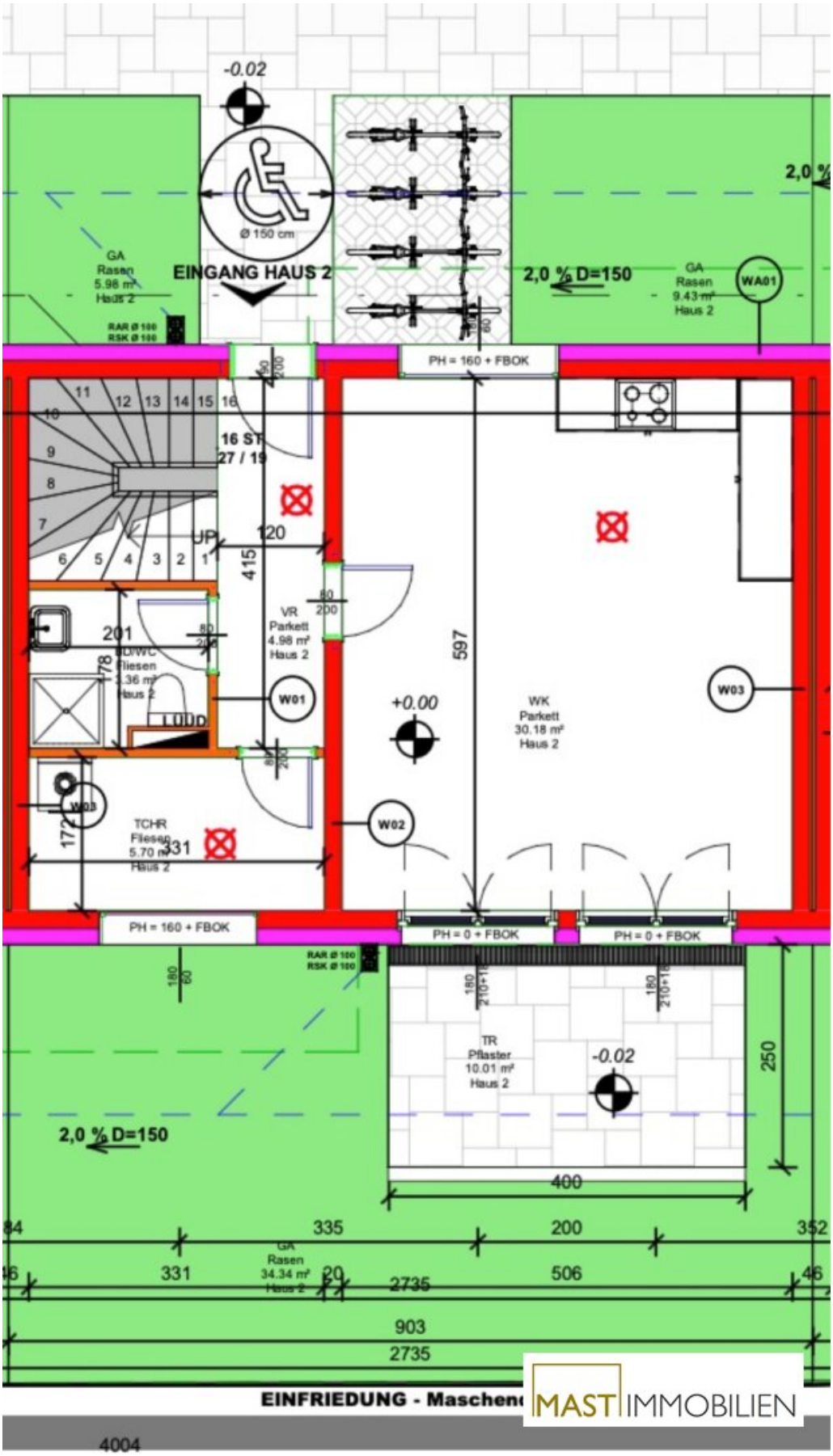


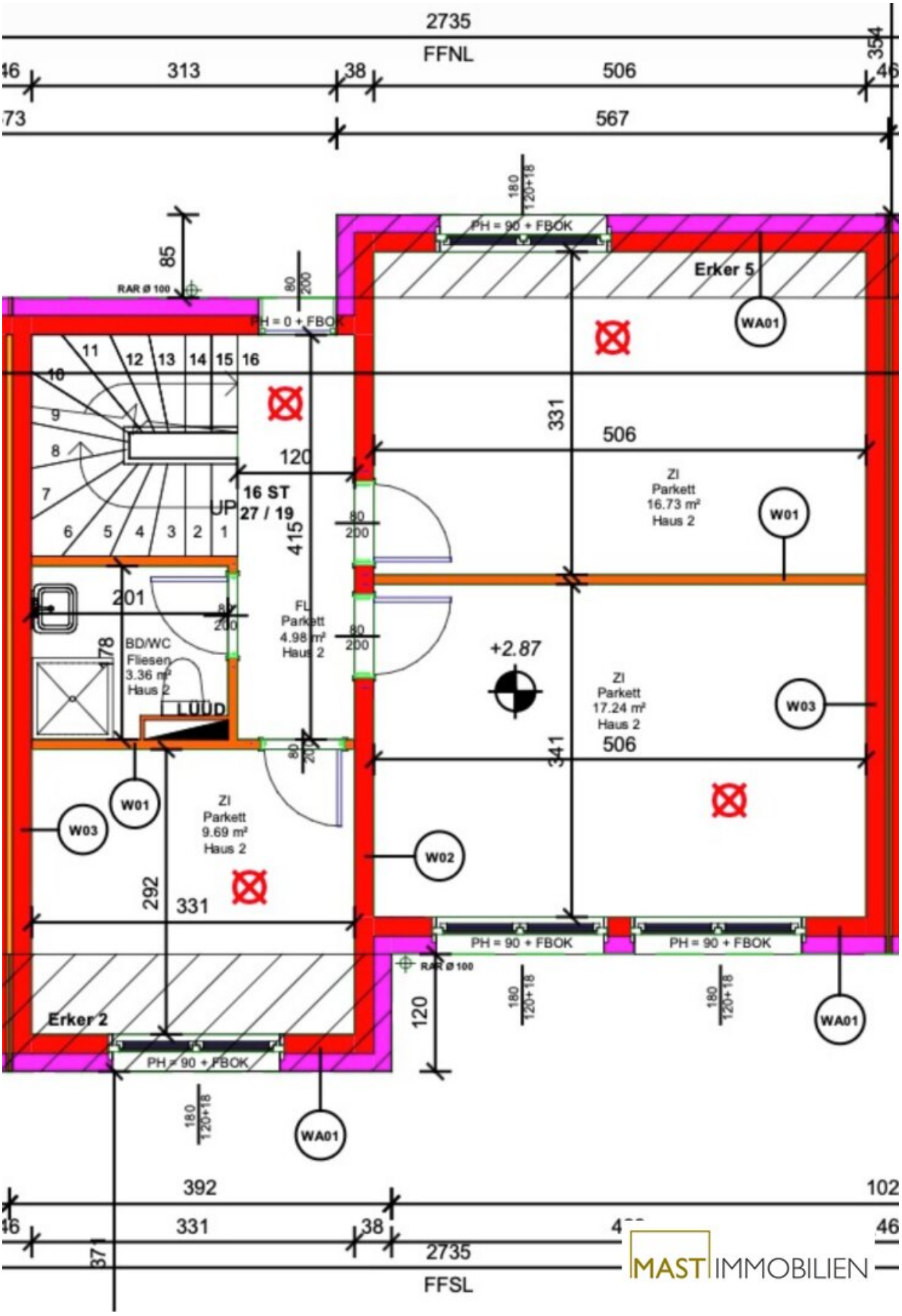




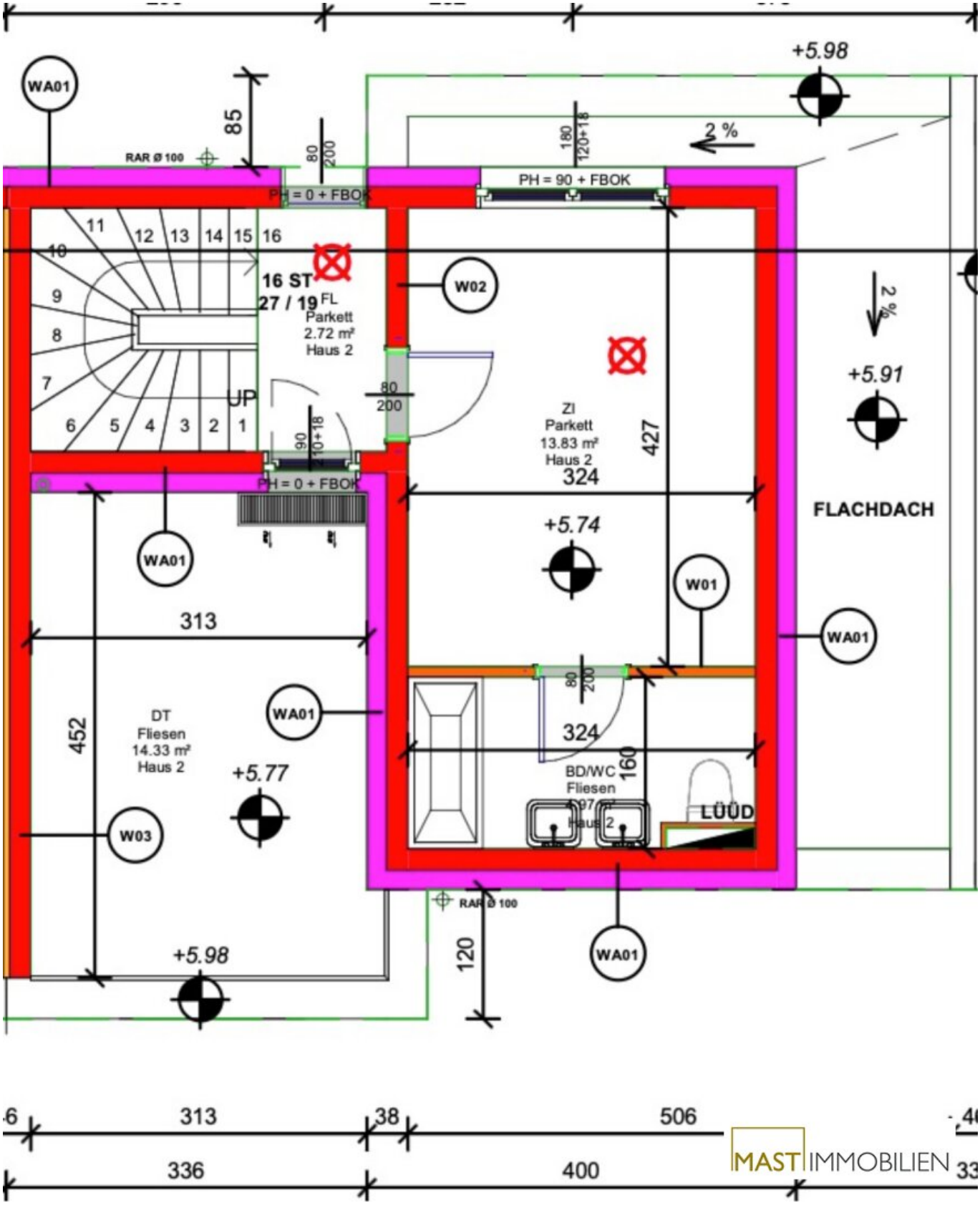

MAST IMMOBILIEN


MAST IMMOBILIEN


-0.02
Ø 150 cm
EINGANG HAUS 2
2,0 % D=150
GA
Rasen
5.98 m²
Haus 2
GA
Rasen
9.43 m²
Haus 2
WA01
RAR Ø 100
RSK Ø 100
PH = 160 + FBOK
16 ST
27 / 19
UP
120
415
VR
Parkett
4.98 m²
Haus 2
201
UD/WC
Fliesen
2.36 m²
Haus 2
LOUD
W01
W02
W03
+0.00
WK
Parkett
30.18 m²
Haus 2
597
TCHR
Fliesen
5.70 m²
Haus 2
331
PH = 0 + FBOK
TR
Pflaster
10.01 m²
Haus 2
-0.02
250
400
335
200
352
331
GA
Rasen
34.34 m²
Haus 2
20
2735
506
903
2735
EINFRIEDUNG - Maschen
4004



MAST IMMOBILIEN


WA01
RAR Ø 100
85
80
200
PH = 0 + FBOK
PH = 90 + FBOK
180
120+16
2 %
+5.98
11
12
13
14
15
16
10
9
8
7
6
5
4
3
2
1
UP
16 ST
27 / 19
FL
Parkett
2.72 m²
Haus 2
W02
80
200
90
10+18
PH = 0 + FBOK
ZI
Parkett
13.83 m²
Haus 2
427
324
+5.91
FLACHDACH
+5.74
W01
WA01
313
452
DT
Fliesen
14.33 m²
Haus 2
WA01
+5.77
W03
324
160
BD/WC
Fliesen
Haus 2
LÜÜD
RAR Ø 100
120
WA01
+5.98
6
313
38
506
336
400
MAST IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im charmanten 22. Bezirk Wiens – einem modernen Reihenhaus, das Komfort, Stil und praktische Lage perfekt vereint.

Das Reihenhaus besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung. Genießen Sie warme Wohlfühlatmosphäre dank Fußbodenheizung, die in Kombination mit stilvollen Fliesen und elegantem Parkett für ein angenehmes Wohngefühl sorgt. Für kühle Sommermonate verfügt jedes Zimmer zusätzlich zur Fußbodenheizung mit Change Over Funktion (Kühlung) auch über eine Klimaanlage! Die offene Wohnküche lädt zu geselligen Kochabenden und entspannten Stunden mit Familie und Freunden ein – hier verschmelzen Funktionalität und modernes Design zu einem harmonischen Ganzen.

Drei geschmackvoll gestaltete Bäder bieten Ihnen nicht nur ausreichend Platz, sondern auch vielfältige Möglichkeiten zur Entspannung – ob in der Badewanne oder unter der erfrischenden Dusche.

Das Highlight dieses Hauses sind die zwei einladenden Terrassen und der private Garten, die Ihnen wertvollen Freiraum im Grünen bieten. Hier können Sie sonnige Tage genießen, gemütliche Grillabende veranstalten oder einfach die Ruhe und Natur inmitten der Stadt erleben.

Ein eigener Parkplatz rundet das Angebot ab und erspart Ihnen die lästige Parkplatzsuche – so starten Sie stressfrei in den Tag.

Highlights

- Energieeffiziente Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung mit Change-Over-Funktion zum Heizen und Temperieren
- Klimaanlage in sämtlichen Wohn- und Schlafräumen
- Elektrischer Sonnenschutz bei allen Fenstern

- Drei vollwertige Badezimmer, davon zwei mit Dusche und eines mit Badewanne
- Alarmanlage für zusätzlichen Sicherheitskomfort
- Hochwertige Einbauküche im stilvollen Landhausdesign
- Edle Eichenparkettdielen in allen Wohnräumen
- Exklusives Master-Bedroom im Dachgeschoss mit eigenem Badezimmer
- Gartenhütte im Vorgarten für maximalen Stauraum
- Private Dachterrasse
- Familienfreundlicher Grundriss mit großzügigem Raumangebot
- Moderne Haustechnik und hoher Wohnkomfort

Raumaufteilung

Erdgeschoss

- Vorraum: ca. 4,98 m²
- Wohnküche: ca. 30,18 m²
- Badezimmer mit Dusche und WC: ca. 3,36 m²
- Technikraum: ca. 5,70 m²

- Terrasse: ca. 10,01 m²
- Gartenfläche: ca. 49,75 m²

1. Obergeschoss

- Flur: ca. 4,98 m²
- Zimmer: ca. 9,69 m²
- Zimmer: ca. 16,73 m²
- Zimmer: ca. 17,24 m²
- Badezimmer mit Dusche und WC: ca. 3,36 m²

Dachgeschoss

- Flur: ca. 2,72 m²
- Zimmer / Master-Bedroom: ca. 13,83 m²
- Badezimmer mit Badewanne und WC: ca. 4,97 m²
- Dachterrasse: ca. 14,33 m²

Lage:

Die Liegenschaft befindet sich im 22. Wiener Gemeindebezirk Donaustadt, einer gefragten Wohnlage mit guter Infrastruktur und hohem Freizeitwert. Das Marchfeld Center mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf ist in wenigen Minuten erreichbar. Darüber hinaus befinden sich Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Banken sowie verschiedene Gastronomiebetriebe in der näheren Umgebung.

Familien profitieren von der Nähe zu Kindergärten, Schulen und medizinischen Einrichtungen.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr erfolgt über mehrere Buslinien mit Anschluss an das Wiener U-Bahn-Netz. Auch die A23 sowie die S2 sind rasch erreichbar.

Zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, darunter der Hirschstettner Badeteich, die Lobau sowie weitläufige Grünflächen und Radwege, befinden sich in der Umgebung und bieten einen hohen Wohn- und Erholungswert.

Dieses Reihenhaus bietet Ihnen die perfekte Kombination aus urbanem Leben und naturnahem Rückzugsort. Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot und erfüllen Sie sich Ihren Traum vom Eigenheim im 22. Wiener Gemeindebezirk!

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <3.500m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap