

**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 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	49,75 m ²
Heizwärmebedarf:	B 41,10 kWh / m ² * 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



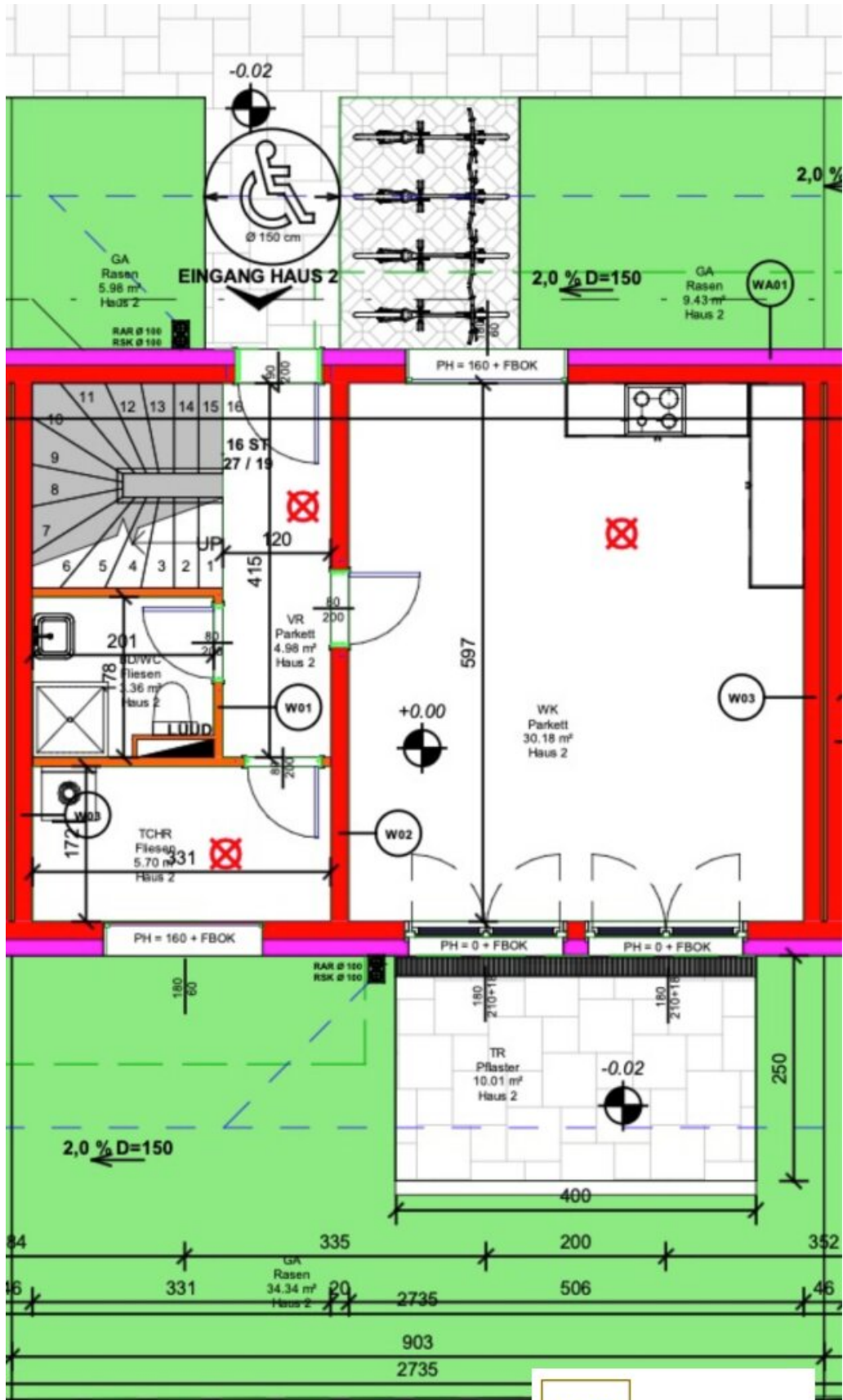
MAST IMMOBILIEN



MAST IMMOBILIEN

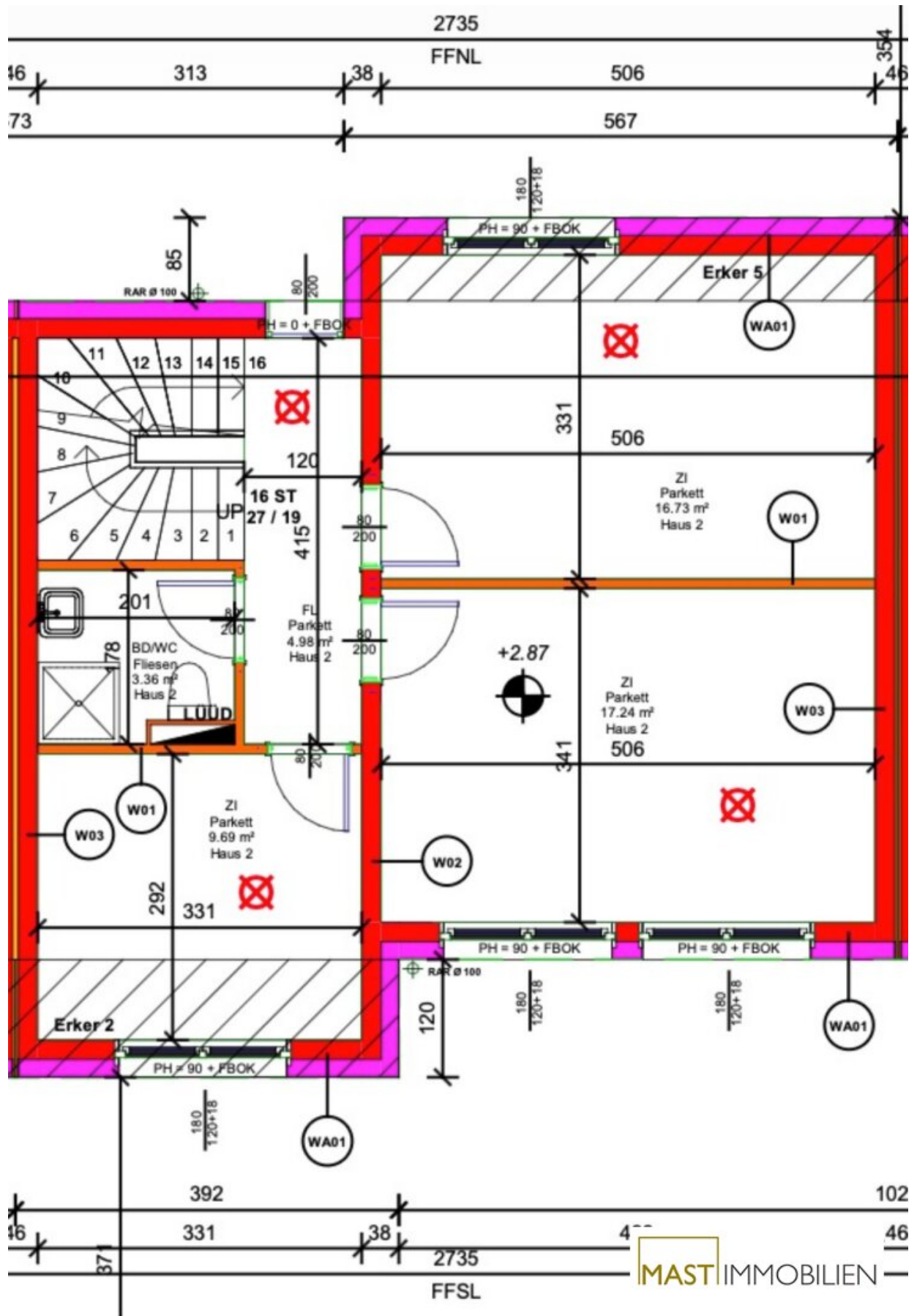


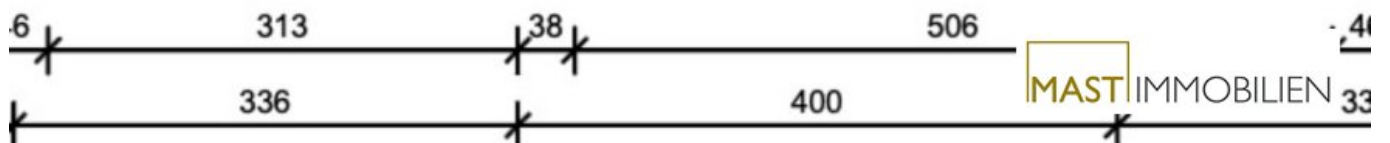
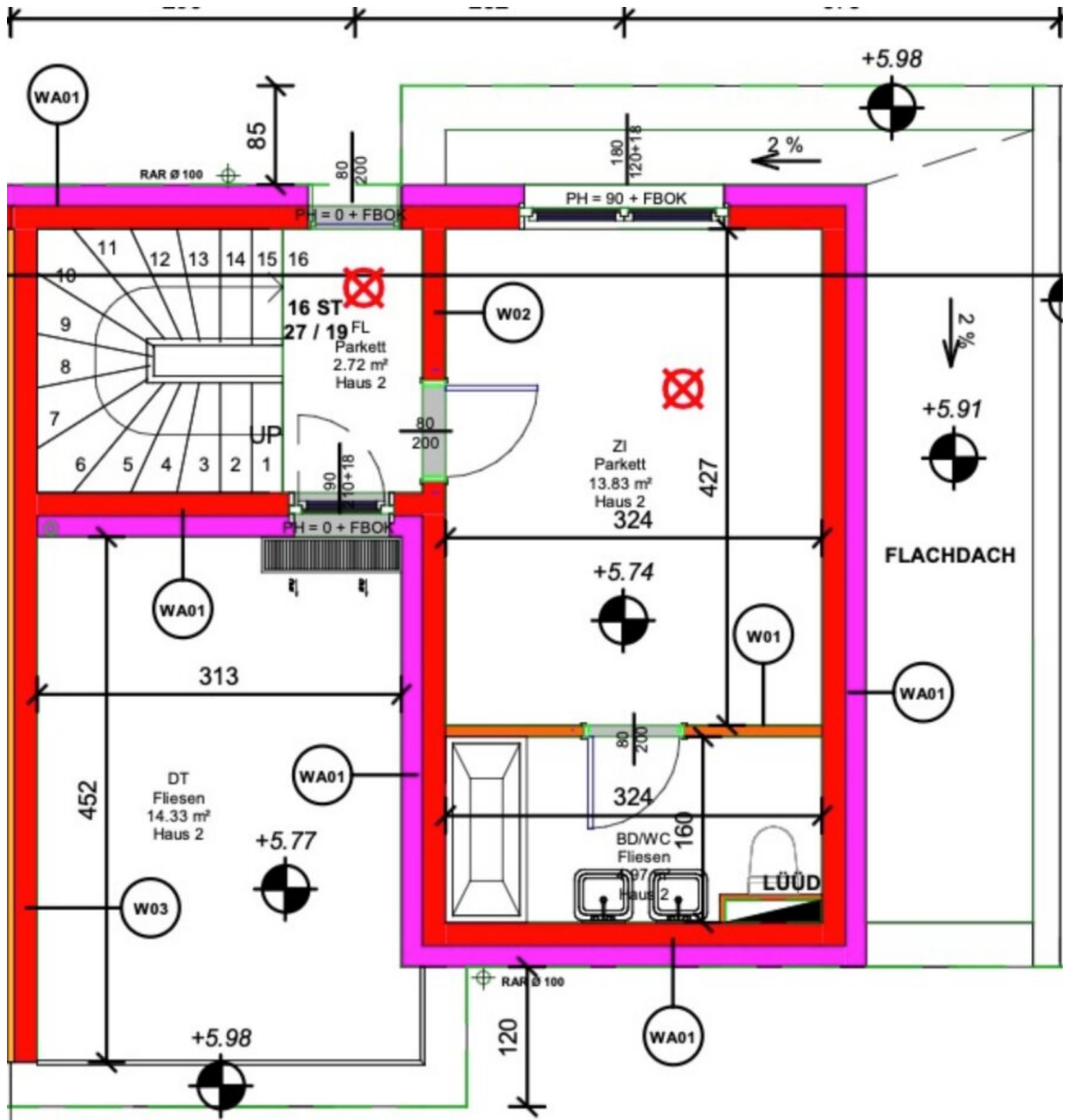




EINFRIEDUNG - Maschen

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 Wohlfühlatmosfera 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 Eichenparkettböden 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 Reihenhauses 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