

## Stilvolles Reihenhaus mit Terrasse, Garten und Parkplatz



Wohnzimmer & Garten

**Objektnummer: 1684/334**

**Eine Immobilie von RK Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	102,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	20,90 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	15,30 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 29,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,62
<b>Kaufpreis:</b>	659.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	146,43 €
<b>USt.:</b>	14,64 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

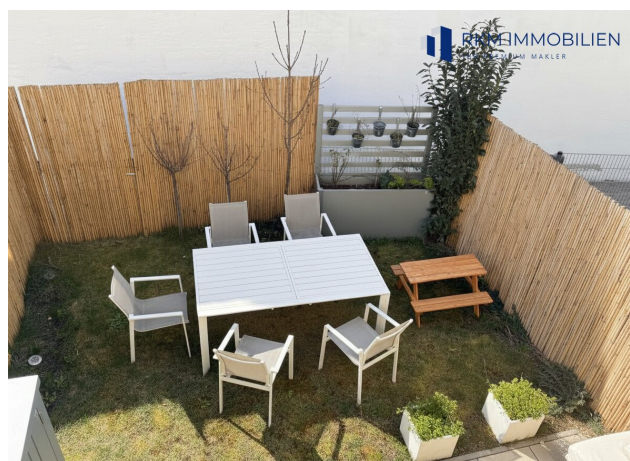
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Yevgen Korniyevskyy**

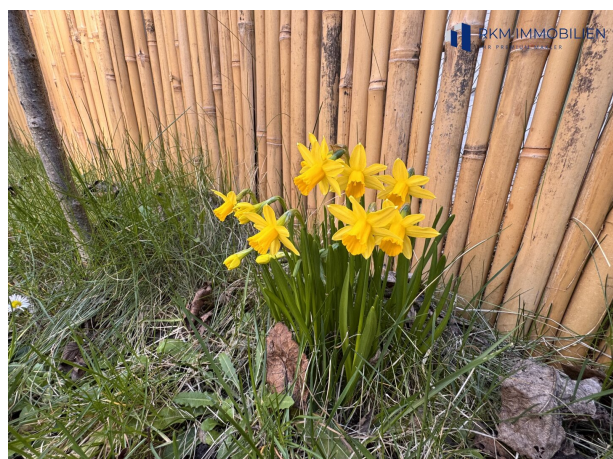


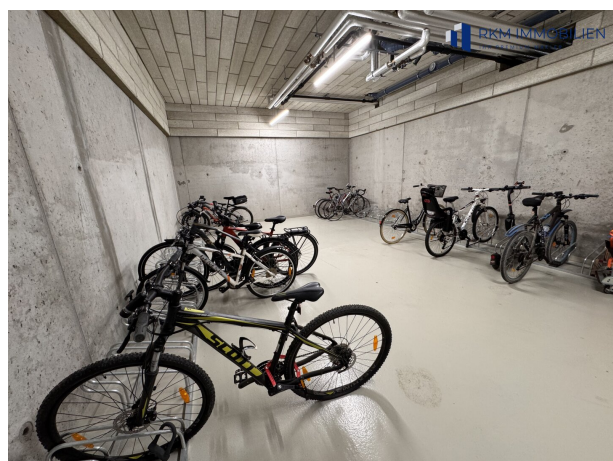








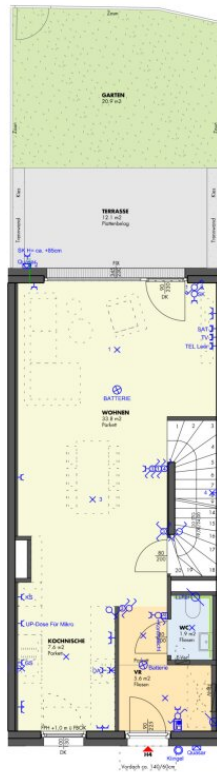




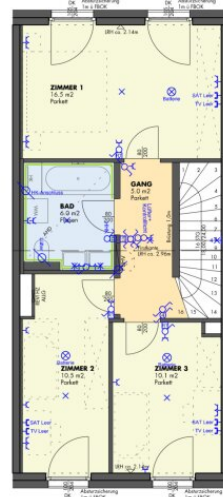




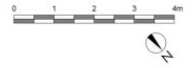
UNTERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



- |  |   |  |   |   |  |   |  |
|--|---|--|---|---|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>⊗ Deckenauslass Leuchte</li> <li>⊗ Wandauslass Leuchte</li> <li>⊗ Anbauleuchte</li> <li>⊗ Ausschalter</li> <li>⊗ Ausschalter mit Kontrolllicht</li> <li>⊗ Taster</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>⊗ Wechselschalter</li> <li>⊗ Doppelwechselschalter</li> <li>⊗ Serienschalter</li> <li>⊗ Kreuzschalter</li> <li>⊗ Rauchmelder</li> <li>⊗ Ventilatoranschluss</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>⊗ Steckdose einfach</li> <li>⊗ Steckdose doppelt</li> <li>⊗ Anschlussdose 400V für 3-Ph-Net</li> <li>⊗ FE Steckdose mit Klappdeckel</li> <li>⊗ Steckdose TV, SAT, Telefon</li> <li>⊗ Gegensprechanlage</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>RT Raumthermostat</li> <li>WM Waschmaschine</li> <li>TK Trockner</li> <li>KS Kälteblock</li> <li>GS Geschirrspüler</li> <li>DA Dunstabzug</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>FBOK FUSSBODENÜBERKANTE</li> <li>FPH FERTIGPARAPETHÖHE</li> <li>AR ABSTELLRAHM</li> <li>VR VORRAUM</li> <li>AHD ABHANGDECKE</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>VSS VORSATZSCHALE ca. 1,2 m</li> <li>DK DREH-KIPP-FLÜGEL</li> <li>D DREH-FLÜGEL</li> <li>KSF KIPP-SCHWING-FENSTER</li> <li>FX FIXVERGLASUNG</li> <li>RAR REGENABFAHRSCHR</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>REVISION ALLG. HEIZUNG</li> <li>HZ HEIZKÖRPER</li> <li>HK HANDTUCHTROCKNER</li> <li>FC FAN COIL</li> <li>FLIESEN</li> <li>KALTWASSERANSCHLUSS</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>ELEKTRO VERTEILER</li> <li>FUSSBODEN-HEIZUNGS-VERTEILER</li> <li>ROCKWOLLE</li> <li>PLATTENBELAG</li> <li>TRAFFENSCHOTTER</li> <li>KASSEN EIGEN-GARTEN</li> </ul> |
|--|---|--|---|---|--|---|--|

# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung

**Zum Verkauf** gelangt ein **stilvolles und modernes Reihenhaus mit Terrasse, Eigengarten und Parkplatz** in attraktiver Lage des 21. Wiener Gemeindebezirks.

**Das Haus** befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage **aus dem Jahr 2022** und überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung, durchdachte Raumaufteilung sowie ein angenehmes Wohnambiente für Familien und anspruchsvolle Käufer.

## Raumaufteilung

Das Reihenhaus bietet eine optimal strukturierte und familienfreundliche Aufteilung:

Großzügiger **Vorraum (ca. 6 m<sup>2</sup>)** mit ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum

**Moderne, durchdacht geplante Küche (ca. 8 m<sup>2</sup>)** mit viel Stauraum, hochwertiger Ausstattung mit Geräten der Marke AEG, LED-Beleuchtung, Barbereich sowie gemütlicher Essbereich mit ausziehbarem Massivholztisch

**Helles und großzügiges Wohnzimmer (ca. 34 m<sup>2</sup>)** mit großflächigen Panoramafenstern, Klimaanlage und direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten

**Drei Schlafzimmer (ca. 10–16,5 m<sup>2</sup>)** mit großen Fenstern (mehrkammerverglasten Isolierglasscheiben) sowie integrierten Kindersicherungen

Badezimmer mit eingebauten Möbeln und Waschmaschine, **Zwei WCs**

Großer **Abstellraum (ca. 15 m<sup>2</sup>)**

## Außenflächen

**Sonnige Terrasse (ca. 12 m<sup>2</sup>)** mit gemütlichem Sitzbereich und zusätzlichem Stauraum für Gartenutensilien

**Privater Eigengarten (ca. 21 m<sup>2</sup>)** mit liebevoll gestalteter Bepflanzung, Bäumen und Blumen – ideal zum Entspannen und für Familien

## **Ausstattung & Technik**

Fußbodenheizung im gesamten Haus

Klimaanlagen auf beiden Etagen

Hochwertige Fenster mit Isolierverglasung

Moderne Einbauküche mit Markengeräten AEG

## **Tiefgaragenstellplatz mit direktem Zugang zum Haus**

## **Wohnanlage**

Die Wohnanlage aus dem Jahr 2020 bietet zusätzlichen Komfort:

Fahrradabstellraum

Gemeinschaftsraum mit Tischtennis und Tischfußball

Innenhof mit Sitzgelegenheiten und Kinderspielplatz

## **Lage**

Die Immobilie befindet sich in der Jedlersdorfer Straße im 21. Bezirk und überzeugt durch eine gute Infrastruktur sowie eine angenehme Wohnatmosphäre.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar.

## **Fazit**

Dieses moderne Reihenhaus vereint durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung sowie attraktive Außenflächen und bietet ein ideales Zuhause für Familien oder Paare mit gehobenen Ansprüchen.

**Vereinbaren Sie rasch einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von den zahlreichen Vorzügen dieser besonderen Immobilie!**

Hinweis: Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich zusammengestellt. Dennoch können Abweichungen nicht ausgeschlossen werden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich sind ausschließlich die vertraglich festgehaltenen Vereinbarungen.

Einige Fotos sind mit virtuellem Staging bearbeitet, um das volle Potenzial der Immobilie zu veranschaulichen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap