

Reihenhäuser in ruhiger Siedlungslage



Objektnummer: 20822

Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	103,90 m ²
Nutzfläche:	103,90 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	26,55 m ²
Keller:	38,55 m ²
Heizwärmebedarf:	B 40,28 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Gesamtmiete	2.366,55 €
Kaltmiete (netto)	1.925,27 €
Kaltmiete	2.147,05 €
Betriebskosten:	221,78 €
USt.:	219,50 €
Provisionsangabe:	

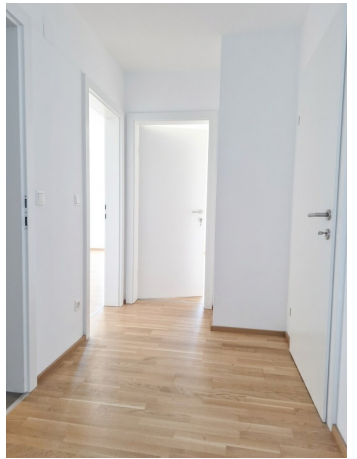
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Ute Seidl

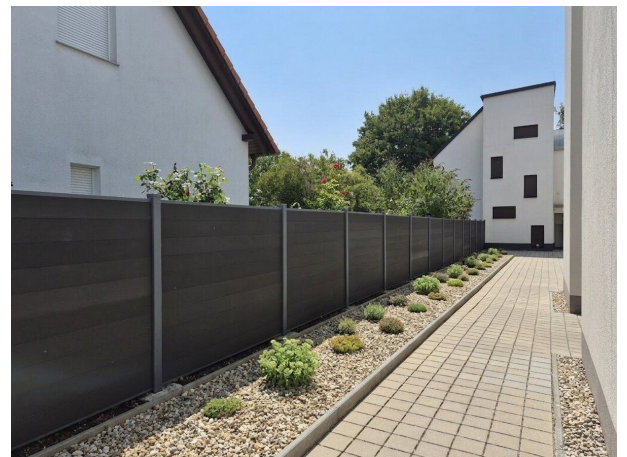
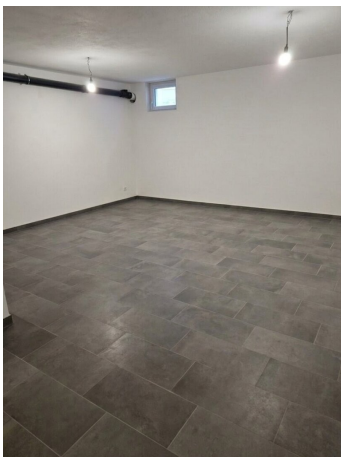
WERTIMMOBILIEN Consulting KG
Kärntner Ring 5-7
1010 Wien



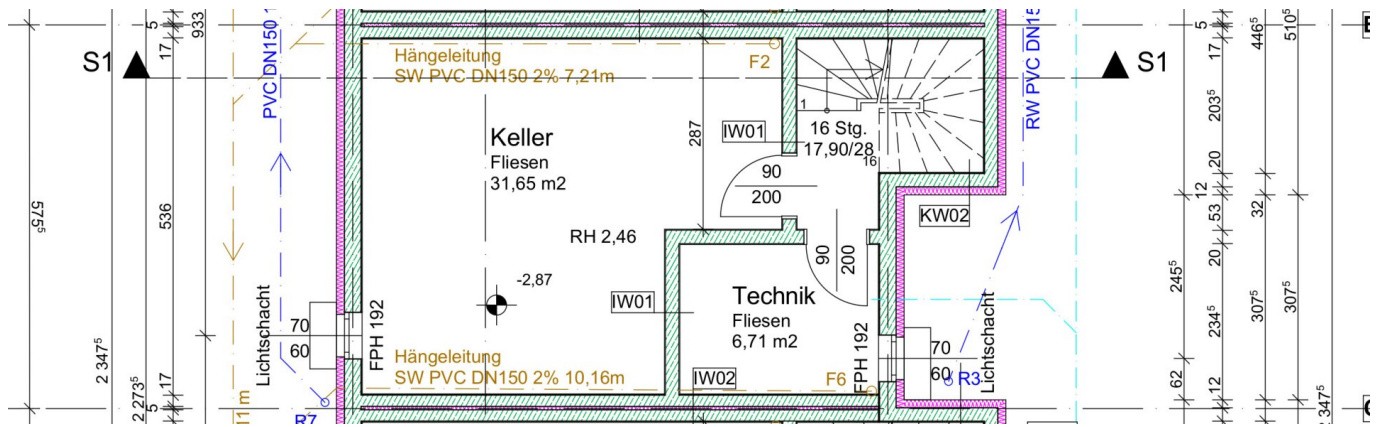


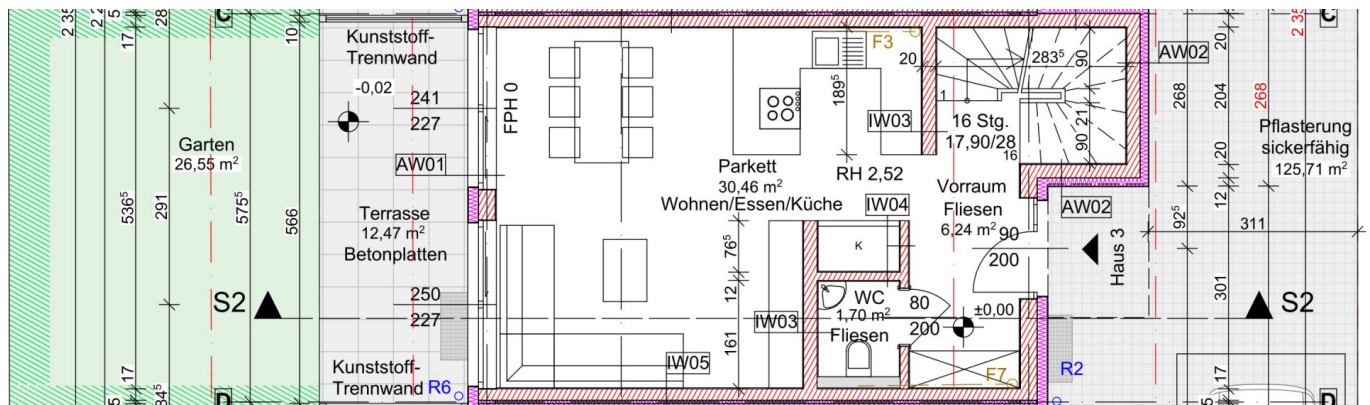


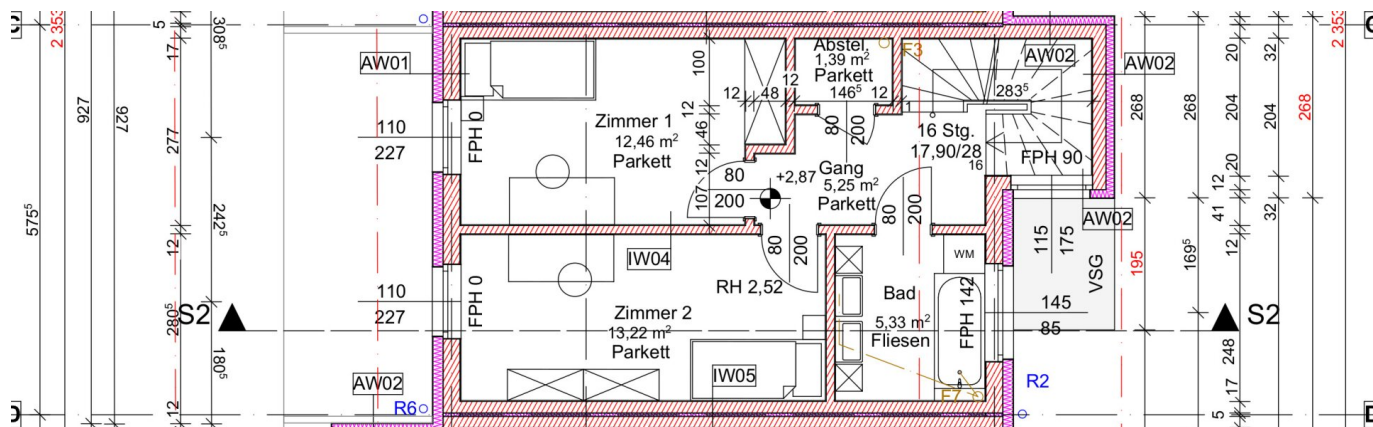


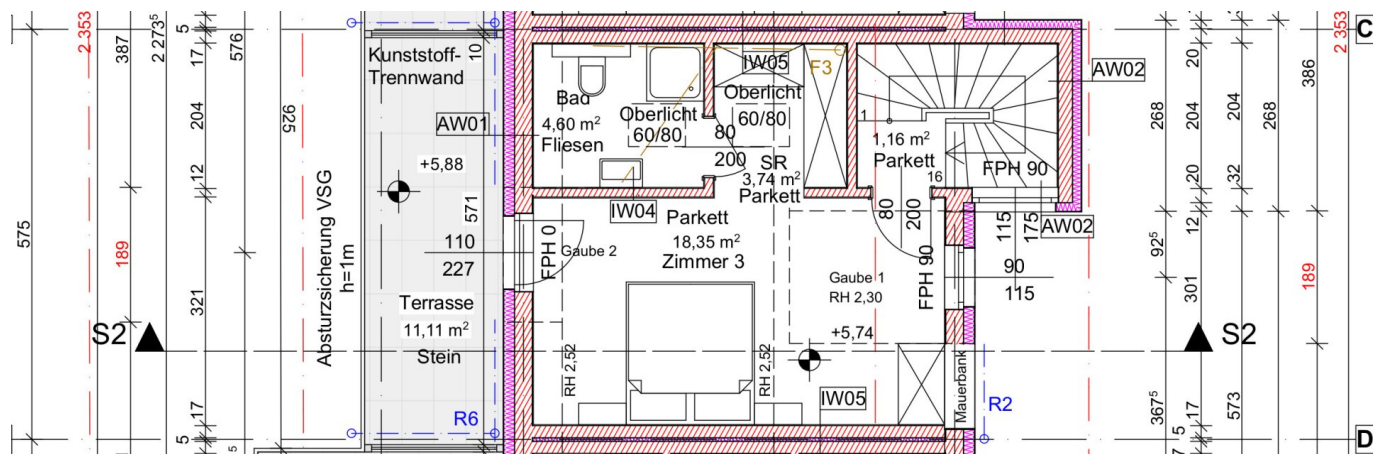












Objektbeschreibung

Zum Wohngebäude

Am Ortsrand von Wien, im 22. Wiener Gemeindebezirk, wurden vier Wohnhäuser in ruhiger Siedlungslage in der Waldheimstraße erbaut. Diese hochwertig ausgestatteten Niedrigenergie-Reihenhäuser wurden mit Bedacht in ökologischer Ziegelmassiv-Bauweise errichtet. Die Häuser verfügen über Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß. Jedes Haus verfügt zusätzlich über einen Keller, sowie einer Terrasse im Dachgeschoß mit wunderbarer Fernsicht. Im Erdgeschoß ist der Zugang in den eigenen Garten mit Terrasse vorhanden. **KFZ Stellplätze** sind ebenfalls verfügbar.

Lage

Die Donaustadt befindet sich nördlich der **Donau** und ist mit einer Fläche von **102,34 Quadratkilometer** der **größte** Wiener Gemeindebezirk. Der Bezirk verfügt über das größte **Entwicklungspotential** aller Wiener Bezirke, da es noch viele unverbaute **Grünflächen** gibt. In den letzten Jahren hat sich der Bezirk aber durch die U-Bahnlinien **U1** und **U2** auch bezüglich seiner **Infrastruktur** stark weiter entwickelt; und ist dadurch perfekt an das Wiener Stadtzentrum angebunden. Neben Großwohnsiedlungen wie den Trabrenngründen und Einfamilienhaussiedlungen finden sich hier auch das Büro- und Wohnhochhausviertel **Donau City** und die **Seestadt Aspern**, die zu den **größten aktuellen Stadtteilentwicklungsprojekten Europas** zählt. Der Bezirk punktet auch durch die Nähe zur **Vienna DC** sowie zur **UNO City**. Zudem beherbergt der 22. Bezirk wichtige **Naherholungs- und Naturschutzgebiete** wie die **Alte Donau** und die **Lobau**, sowie einen Teil des landwirtschaftlich geprägten Marchfelds. **Sport-begeisterten** Familien bietet sich hier die Möglichkeit für Fahrradtouren oder ganze Wandertage.

Infrastruktur

Die Buslinie 86A hält in der Nähe und verbindet Sie innerhalb von wenigen Minuten mit der **U2**. Mit dem Auto erreicht man in rund 15 Minuten die **S-Bahn Station Wien Erzherzog-Karl-Straße**. Über die B3 ist man in rund 10 Minuten mit dem Auto in der **Seestadt**.

Zum Projekt

In der **Waldheimstraße** im **22. Wiener Gemeindebezirk** werden vier **hochwertige niedrigenergie Reihenhäuser** in **ökologischer Ziegelmassiv-Bauweise** errichtet. Die Häuser verfügen über Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß. Jedes Haus verfügt zusätzlich über einen **Keller**, sowie einer **Terrasse** im Dachgeschoß mit wunderbarer **Fernsicht!** Im

Erdgeschoß befindet sich der Ausgang auf die Terrasse.

Für wohlige Wärme sorgt eine **Fußbodenheizung**. Als Sonnenschutz und für Ihre Sicherheit verfügen die Fenster über eingebaute **elektrisch bedienbare Rollläden**.

Zum Haus

Das Haus hat eine Wohnfläche von **ca. 104 m²**, zusätzlich **ca. 39 m²** Kellerfläche, **ca. 24 m²** Terrasse, und **ca. 27 m²** Garten.

Die Raumaufteilung ist wie folgt:

Erdgeschoß:

- Vorraum
- Wohn- Essbereich
- WC
- Ausgang in den Garten

Obergeschoß:

- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer
- Abstellraum

Dachgeschoß:

- Schlafzimmer

- Badezimmer
- Ausgang zur Dachterrasse

Keller:

- großer Hobbyraum
- Technikraum

Das Haus ist mit **hochwertigen Parkettböden**, sowie **Fliesen** in den Nassräumen ausgestattet.

Haustiere sind erlaubt!

Weitere Details

Wir weisen darauf hin, dass ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer besteht.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.