

Reihenhaus mit Dachterrassen-Views – Dein Traumhaus wartet!



Objektnummer: 25945

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
Kaufpreis:	599.000,00 €
Betriebskosten:	221,78 €
USt.:	22,18 €

Ihr Ansprechpartner

Ute Seidl

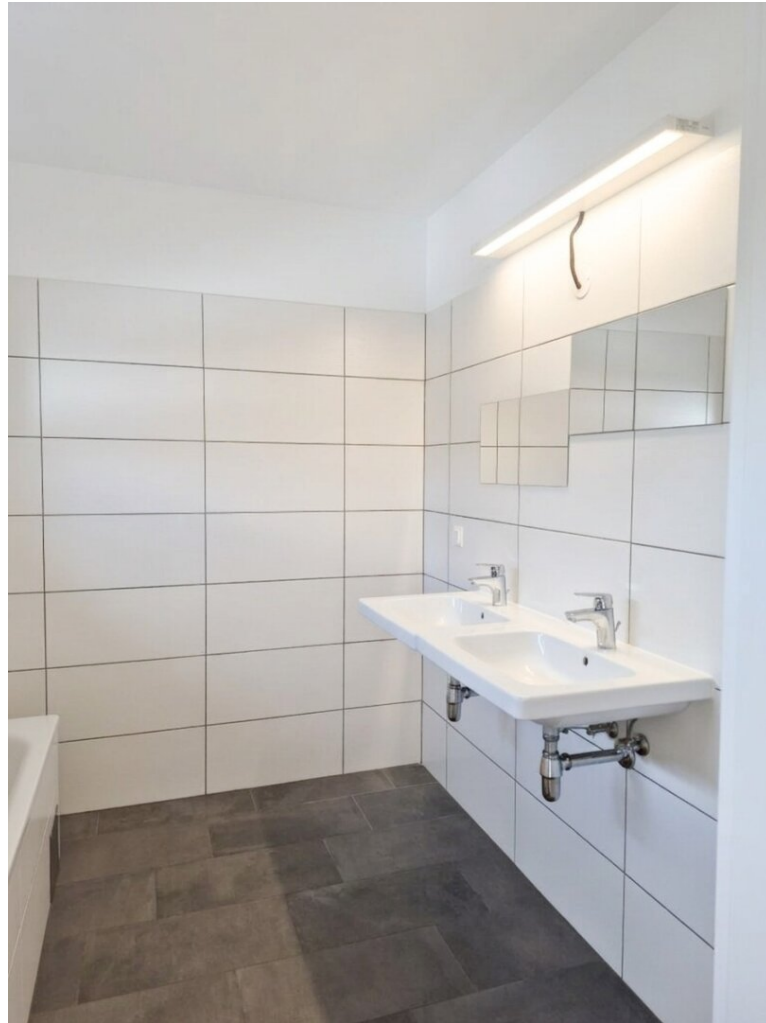
WERTIMMOBILIEN Consulting KG
Kärntner Ring 5-7
1010 Wien

T +43 676 8 50 60 8 390

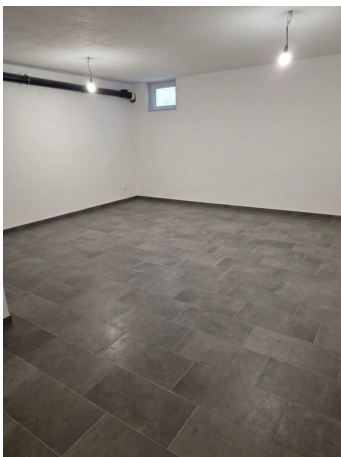
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



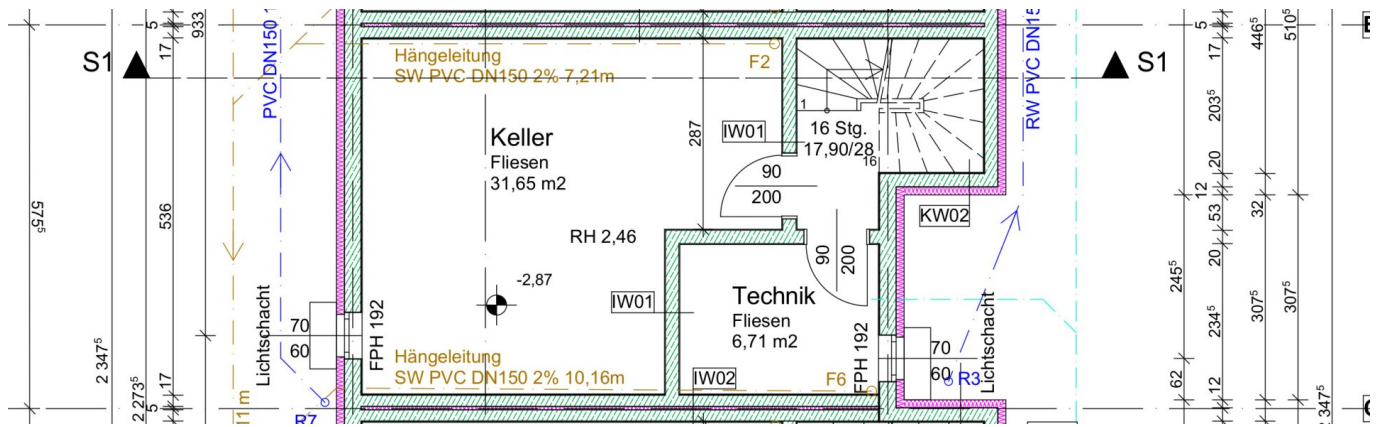


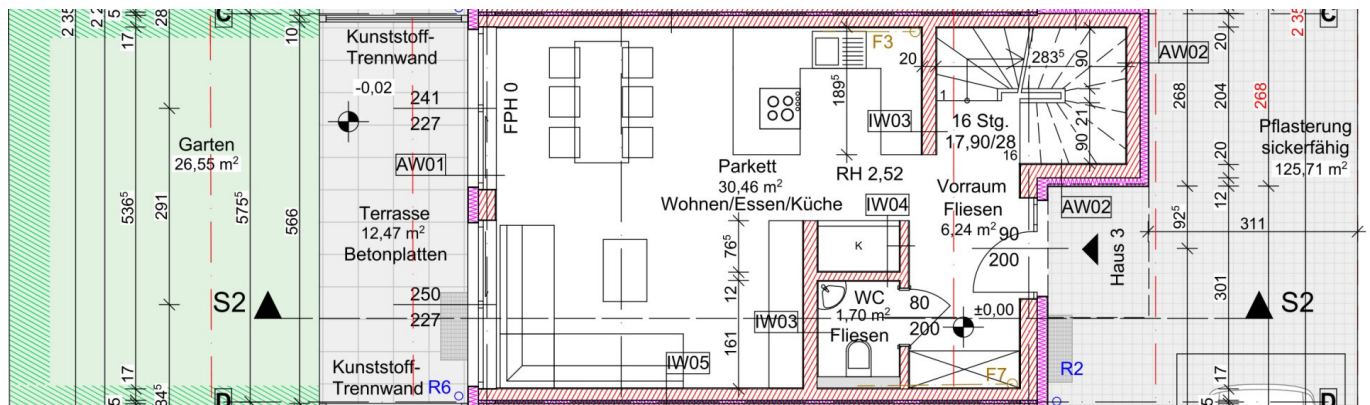


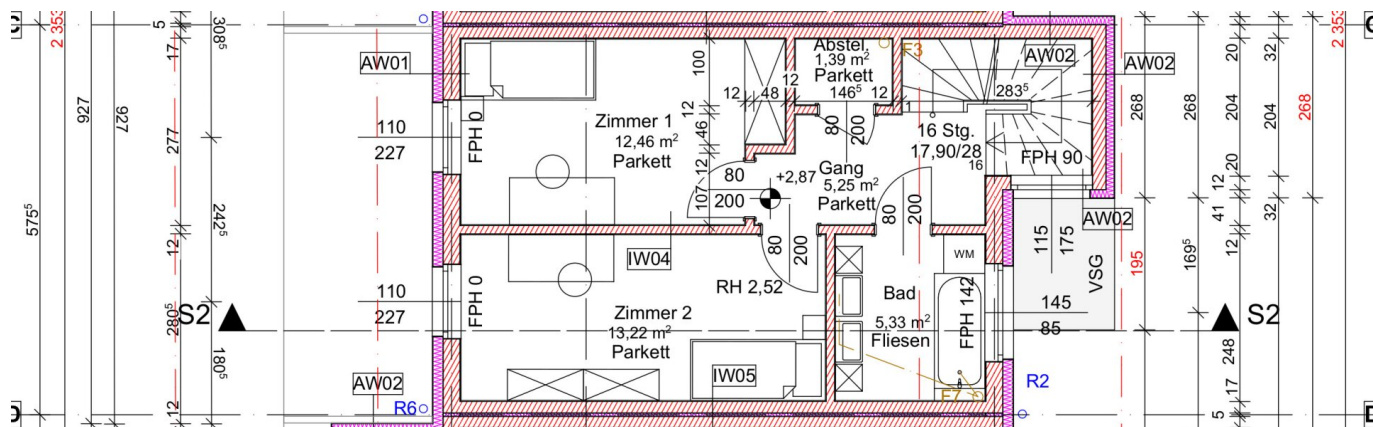


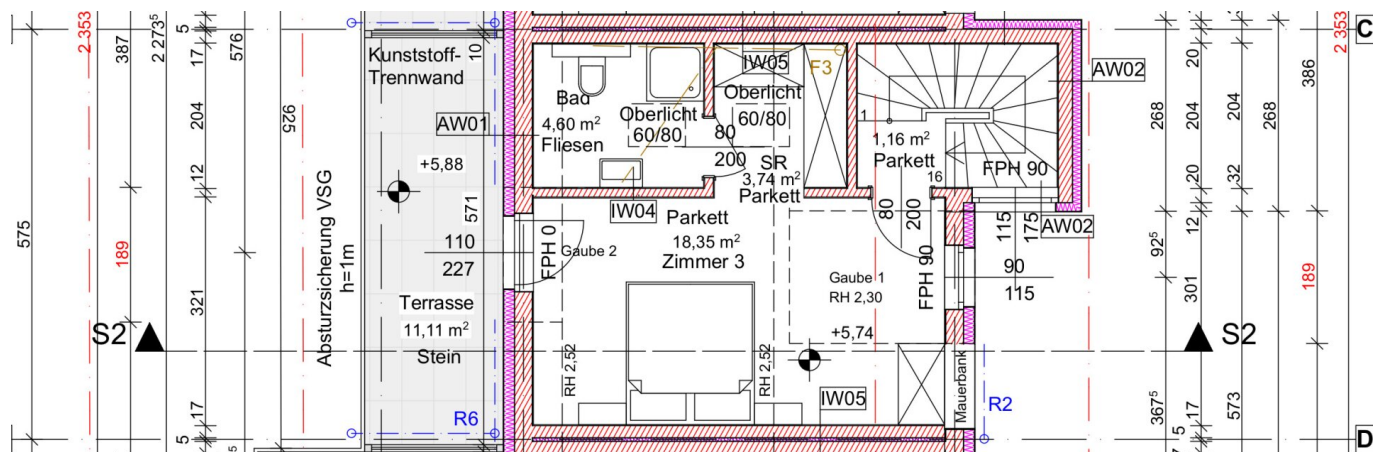












Objektbeschreibung

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**.

Modernes Niedrigenergie-Reihenhaus mit Garten, Dachterrasse & hochwertiger Ausstattung

Zum Verkauf steht ein hochwertig ausgestattetes Reihenhaus in ruhiger Siedlungslage am Ortsrand von Wien, Waldheimstraße. Dieses ökologische Niedrigenergiehaus wurde in Ziegelmassiv-Bauweise errichtet und bietet modernes Wohnen mit nachhaltiger Technik.

Objekthighlights:

- Wohnfläche ca. 104 m² plus ca. 39 m² **Kellerfläche**
- Neue **Rollrasen** im eigenen **Garten mit Terrasse** und direktem Zugang vom Erdgeschoß
- Großzügige **Dachterrasse** mit atemberaubender Fernsicht
- Drei Schlafzimmer auf Ober- und Dachgeschoß
- Separates Badezimmer mit Dusche im Dachgeschoss
- Badezimmer mit **Badewanne** im Erdgeschoss
- Hochwertige Parkettböden und moderne Fliesen in den Nassräumen
- Energieeffiziente **Luftwärmepumpe** für Heizung und Warmwasser
- **Großer Hobbyraum** und Technikraum im Keller
- 1 KFZ-**Stellplatz** vorhanden

Raumaufteilung:

- *Erdgeschoß:* Vorraum, offener Wohn- und Essbereich, Badezimmer mit Badewanne, WC, Ausgang in den Garten mit neuer Rollrasen-Terrasse
- *Obergeschoß:* Zwei Schlafzimmer, Badezimmer, Abstellraum
- *Dachgeschoß:* Großzügiges Schlafzimmer mit eigenem Bad inkl. Dusche und Zugang zur Dachterrasse
- *Keller:* Hobbyraum und Technikraum mit Luftwärmepumpe

Wir helfen Ihnen gern bei der **Finanzierung** und bieten Ihnen auch die Möglichkeit, zunächst **zu mieten und später zu kaufen** – so finden wir gemeinsam die beste Lösung für Sie.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Wohlfühl-Zuhause und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – Ihr neues Traumhaus wartet auf Sie!

Weitere Details

sind auf Anfrage gerne erhältlich.

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 familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.