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 m²
Nutzfläche:	103,90 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	26,55 m²
Keller:	38,55 m²
Heizwärmebedarf:	B 40,28 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Kaufpreis:	599.000,00 €
Betriebskosten:	221,78 €
USt.:	22,18 €

Ihr Ansprechpartner

Eszter Virasztó

WERTIMMOBILIEN Consulting KG
Kärntner Ring 5-7
1010 Wien

T +43 676 8 50 60 8 703

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



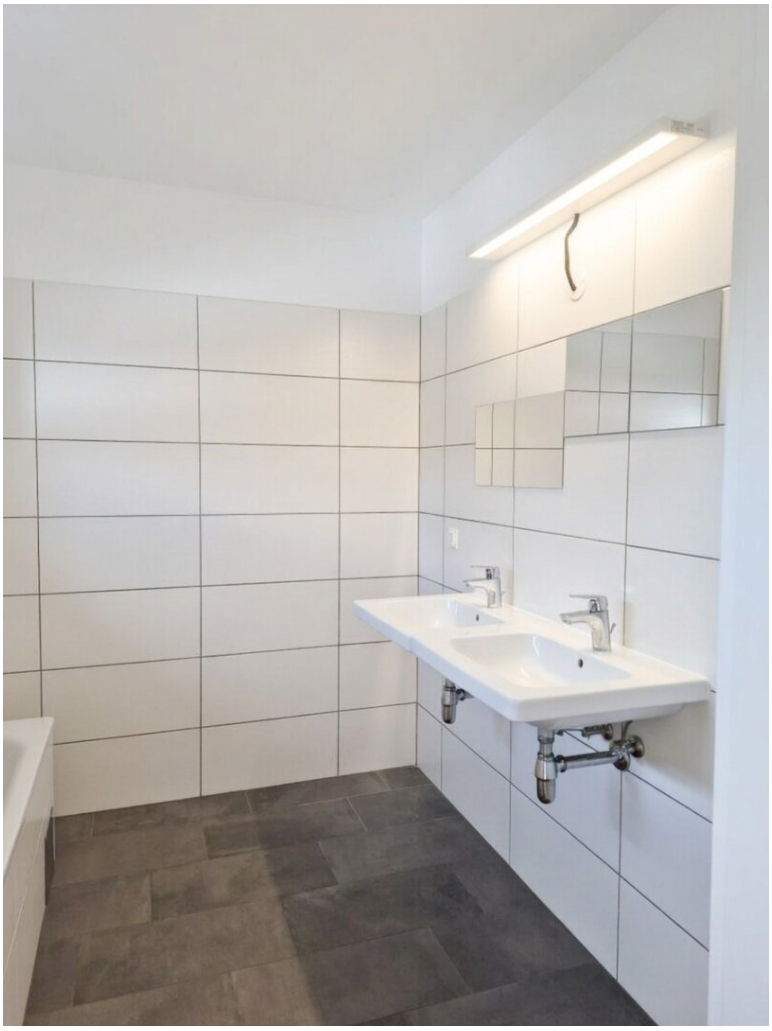


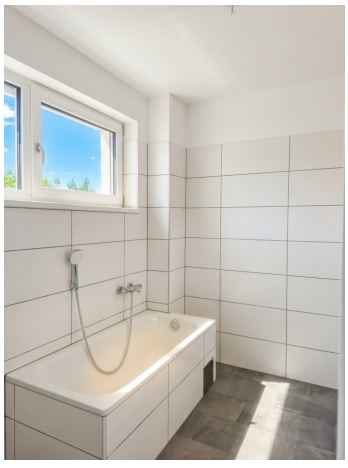








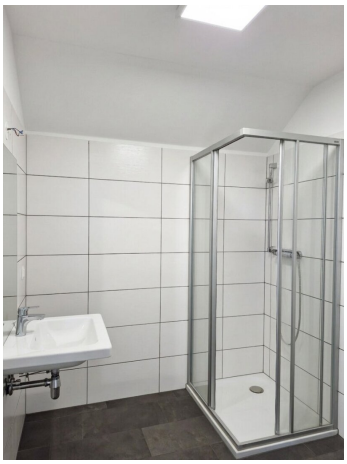




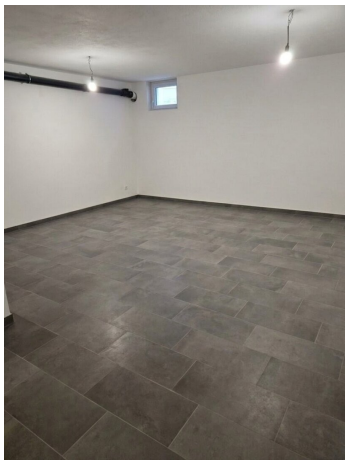






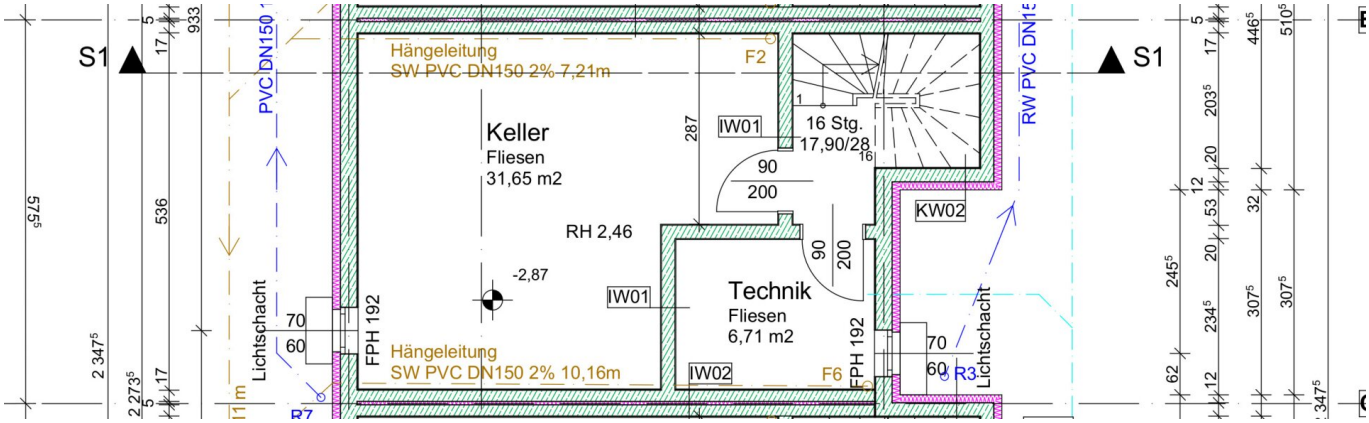


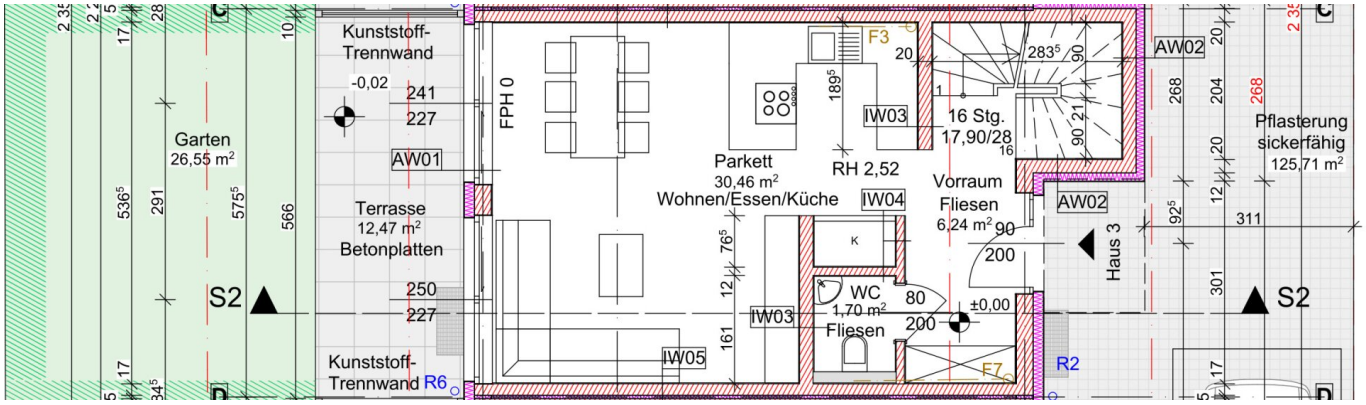


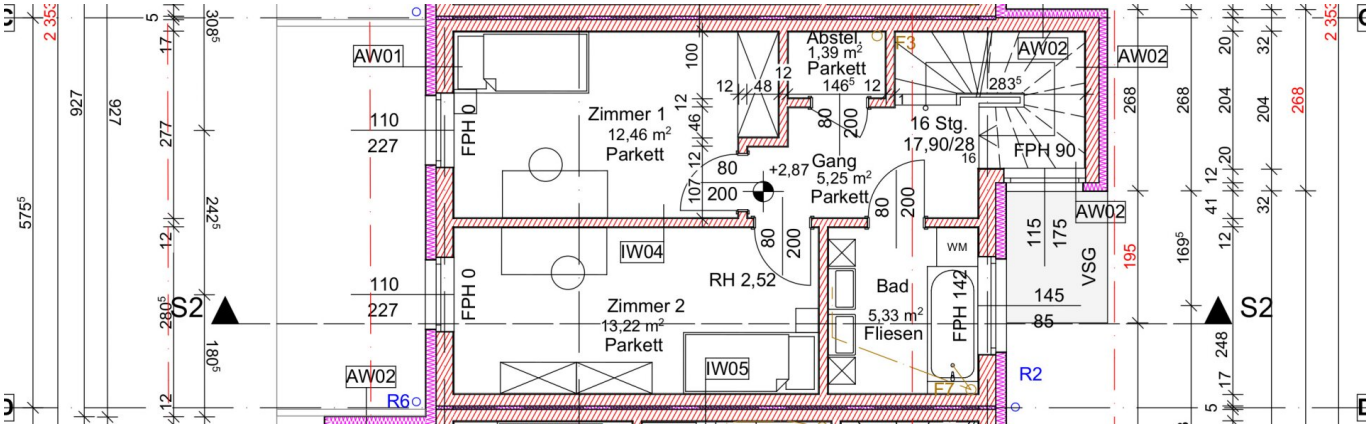


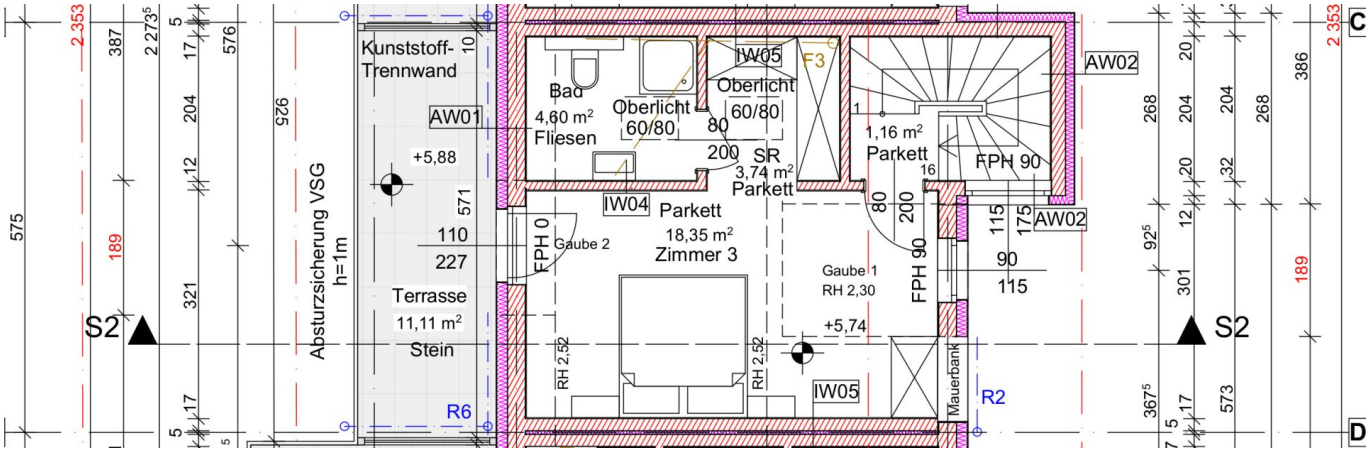





S1
S1
Hängeleitung
SW PVC DN150 2% 7,21m
F2
Keller
Fliesen
31,65 m2
287
IW01
16 Stg.
17,90/28
90
200
KW02
RH 2,46
-2,87
IW01
Technik
Fliesen
6,71 m2
90
200
70
60
FPH 192
Hängeleitung
SW PVC DN150 2% 10,16m
IW02
F6
FPH 192
70
60
R3
Lichtschacht
Lichtschacht
PVC DN150
RW PVC DN1
575
536
933
2 347
2 273
17
5
203
20
12
53
32
446
510
245
234
307
62
347


Garten
26,55 m²
Kunststoff-
Trennwand
-0,02
241
227
AW01
Terrasse
12,47 m²
Betonplatten
250
227
Kunststoff-
Trennwand
R6
S2
FPH 0
F3
IW03
Parkett
30,46 m²
Wohnen/Essen/Küche
RH 2,52
IW04
16 Stg.
17,90/28
Vorraum
Fliesen
6,24 m²
AW02
Haus 3
WC
1,70 m²
Fliesen
±0,00
IW05
F7
R2
Pflasterung
sickerfähig
125,71 m²
S2


AW01
110
227
FPH 0
Zimmer 1
12,46 m²
Parkett
Abstel.
1,39 m²
Parkett
146⁵
F3
AW02
283⁵
16 Stg.
17,90/28
16
FPH 90
Gang
5,25 m²
Parkett
+2,87
IW04
RH 2,52
WM
Bad
5,33 m²
Fliesen
FPH 142
VSG
115
175
145
85
195
Zimmer 2
13,22 m²
Parkett
IW05
AW02
R6
R2
S2
S2


Kunststoff-
Trennwand
AW01
Absturzsicherung VSG
h=1m
+5,88
Terrasse
11,11 m²
Stein
R6
Bad
4,60 m²
Fliesen
Oberlicht
60/80
IW05
F3
Oberlicht
60/80
SR
3,74 m²
Parkett
IW04
Parkett
18,35 m²
Zimmer 3
FPH 0
Gaube 2
RH 2,52
RH 2,52
Gaube 1
RH 2,30
+5,74
FPH 90
IW05
Mauerbank
R2
1,16 m²
Parkett
FPH 90
AW02
AW02
S2
S2
C
D

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.