

**Schlüsselfertiges Niedrigenergie-Reihenhaus mit Keller
und optional mit Garagenplatz – jetzt € 1.500,-
Möbelgutschein sichern!**



Objektnummer: 1853/79

Eine Immobilie von SMILE Immo e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenmittelhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien,Liesing
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	114,00 m²
Nutzfläche:	152,00 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	39,00 m²
Keller:	38,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 32,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Kaufpreis:	689.900,00 €
Provisionsangabe:	

1,5% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

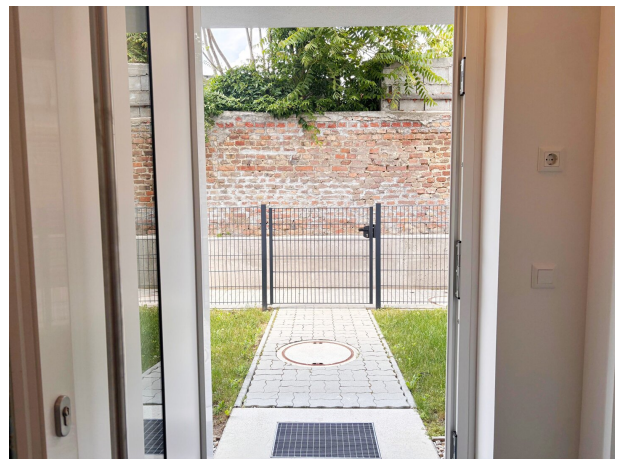
Ihr Ansprechpartner

Annemarie Reeb

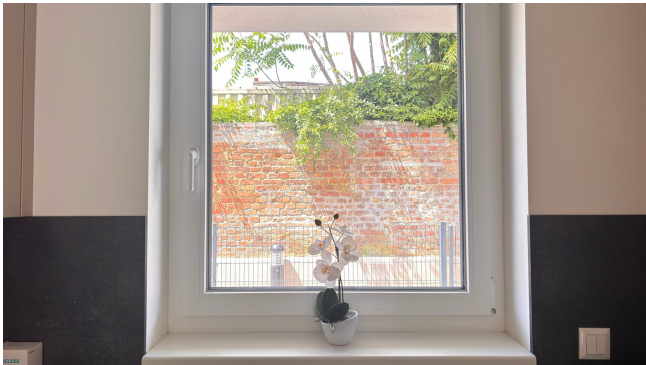
SMILE Immo e.U.
Steingasse 4/18
1030 Wien

T +43 699 150 46 430

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





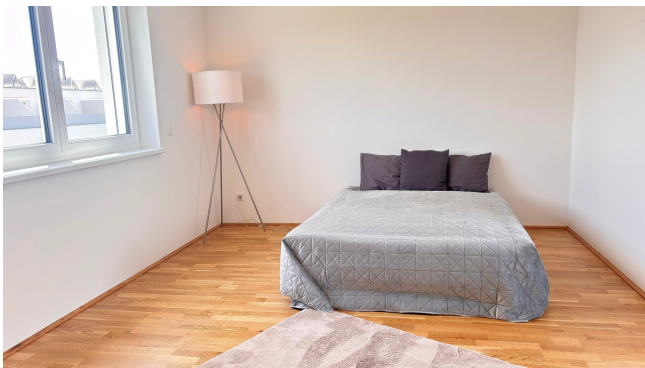










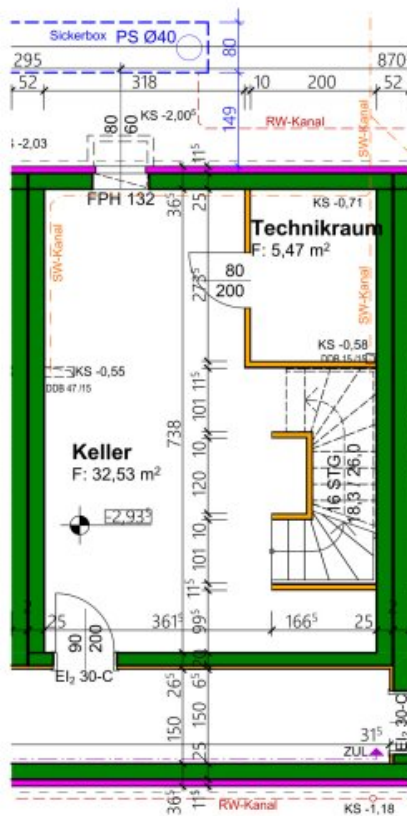




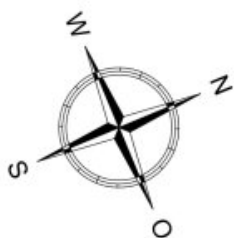




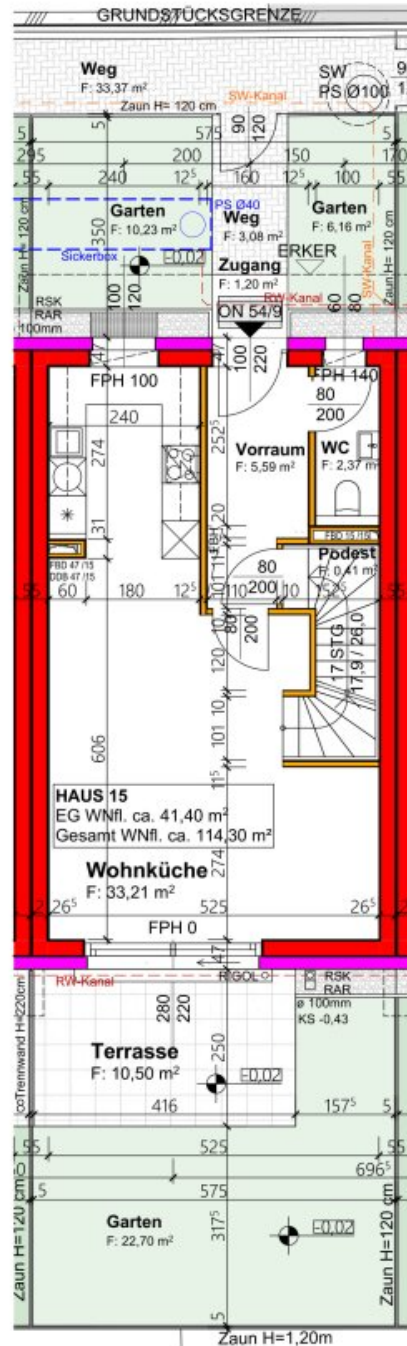




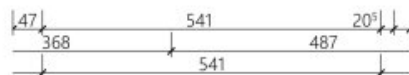
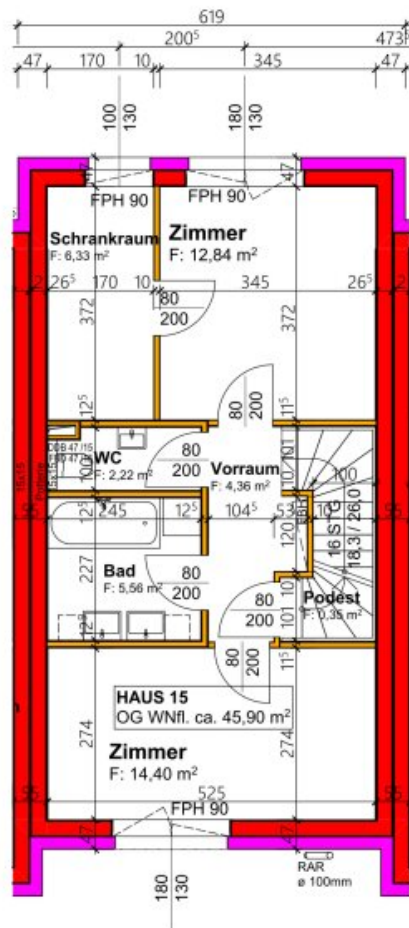
KELLERGESCHOSS



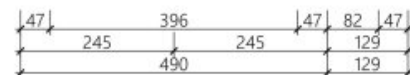
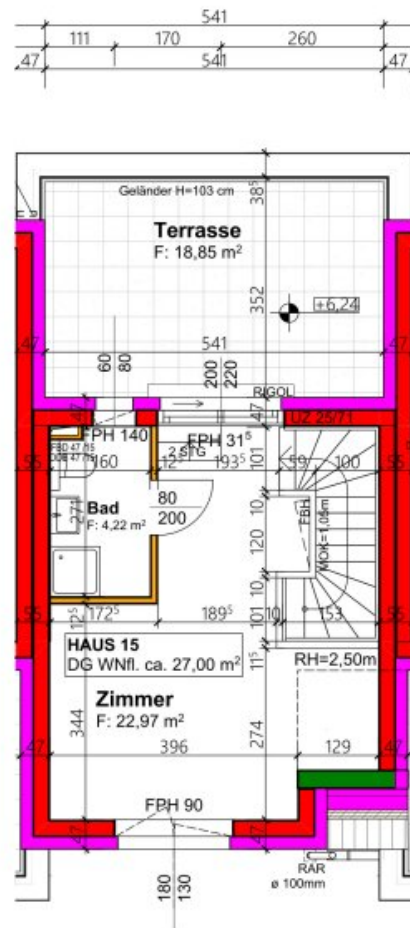
• Fertigmaß Fußbodenoberkante
(Estrichoberkante = -1,5cm)



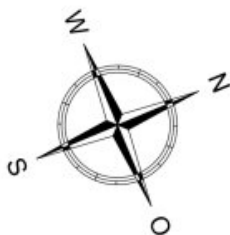
ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



Fertigmaß Fußbodenoberkante
(Estrichoberkante = -1,5cm)

Objektbeschreibung

Geräumiges Reihenhaus mit Keller, Terrasse, Garten und Dachterrasse

Niedrigenergiehaus mit 152 m² Nutzfläche | Erstbezug | 689.900 €

Das Haus verfügt über 4 Zimmer, eine Nutzfläche von ca. 152 m² inklusive Vollunterkellerung sowie optional über einen Tiefgaragenstellplatz.

Die durchdachte Raumaufteilung bietet im Erdgeschoss eine großzügige Wohnküche, einen Vorraum sowie ein separates WC. Im Obergeschoss befinden sich zwei getrennt begehbare Schlafzimmer – eines davon mit begehbarem Schrankraum – sowie ein Badezimmer und ein separates WC.

Das Dachgeschoss überzeugt mit einem großzügigen Zimmer, einem weiteren Badezimmer mit WC sowie einer herrlichen Dachterrasse. Zudem wurde bereits die Vorbereitung für eine Klimaanlage geschaffen.

Auch der Keller ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet und bietet einen großzügigen Hobby- bzw. Mehrzweckraum sowie einen abgetrennten Technikraum, in dem sich die Inneneinheit der Vaillant-Luftwärmepumpe und der Warmwasserspeicher befinden. Von hier aus gelangen Sie bei Erwerb des optionalen Tiefgaragenstellplatzes (€ 24.000,-) trockenen Fußes direkt zu Ihrem Fahrzeug.

Die Beheizung erfolgt mittels moderner Luftwärmepumpe von Vaillant. Zusätzlich sorgen Sonnenkollektoren für eine energieeffiziente Warmwasseraufbereitung.

Das Haus wurde in hochwertiger Ziegelmassivbauweise als Niedrigenergiehaus errichtet und wird schlüsselfertig übergeben. Zur Ausstattung zählen unter anderem Parkettböden, Feinsteinzeug-Fliesen, hochwertige Innentüren sowie eine moderne Einbauküche.

Schnell entscheiden – bald einziehen! Möbel aufstellen und das neue Zuhause genießen. Gerne sende ich Ihnen unverbindlich das ausführliche Exposé zu oder wir vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Highlights:

- Ziegelmassivbauweise
- wärme gedämmter und beheizter Keller mit direktem Zugang zur Garage

- **Terrasse und Garten im EG**
- **Dachterrasse**
- **schlüsselfertig mit hochwertiger Küche (Siemens E-Geräte)**
- **elektrische Außenrollläden**
- **Vorbereitung für Klimaanlage im DG**
- **Luftwärmepumpe mit Heiz- und Kühlfunktion**
- **sofort bezugsfertig**

Hinweis: einige der angegebenen Informationen stammen vom Eigentümer und/oder von Dritten und wurden mit größtmöglicher Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Gewähr übernommen werden. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://annemarie-reeb.service.immo/registrieren/de) - <https://annemarie-reeb.service.immo/registrieren/de>

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 <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <4.500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap