

Schlüsselfertiges Reihenhauses mit Traumterrasse und Blickrichtung Kahlenberg



Objektnummer: 2142/22002

Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

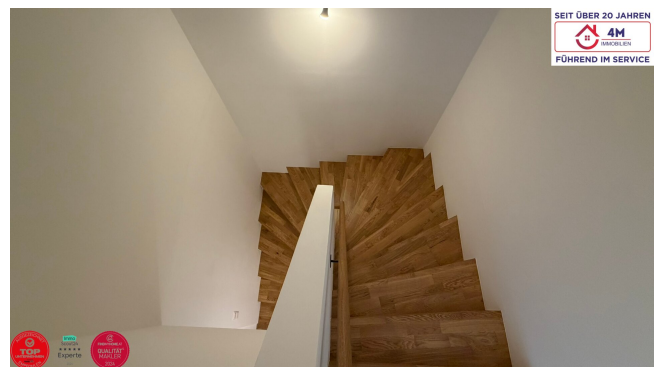
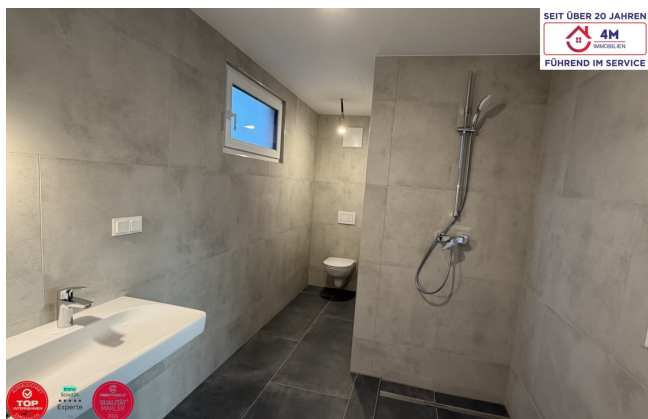
Adresse	Voltelinistraße
Art:	Haus - Reihenhaushaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	134,00 m²
Nutzfläche:	203,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	44,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 42,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	749.000,00 €
Betriebskosten:	82,00 €
USt.:	8,20 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

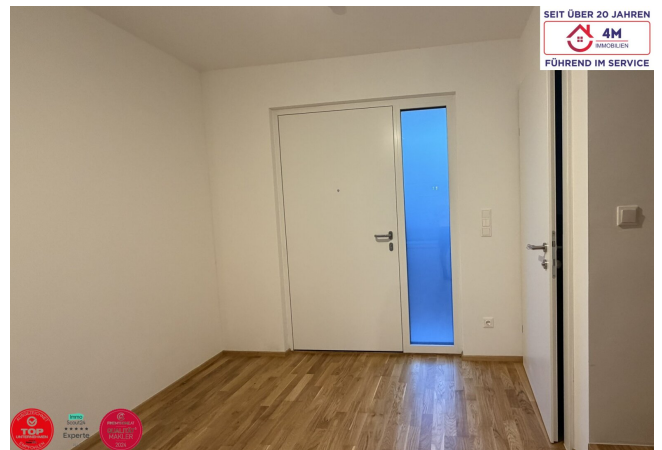


Herman Iskenderoglu











SEIT ÜBER 20 JAHREN



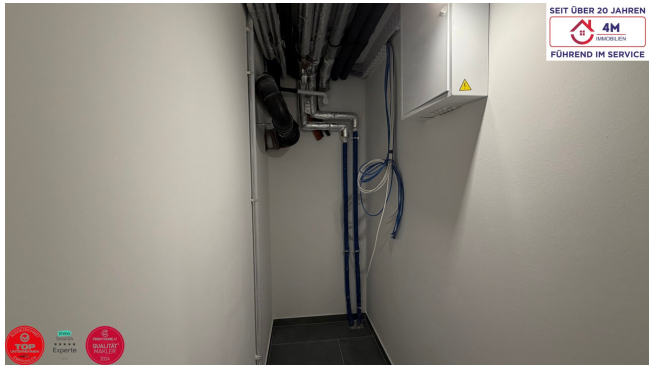
FÜHREND IM SERVICE



SEIT ÜBER 20 JAHREN



FÜHREND IM SERVICE

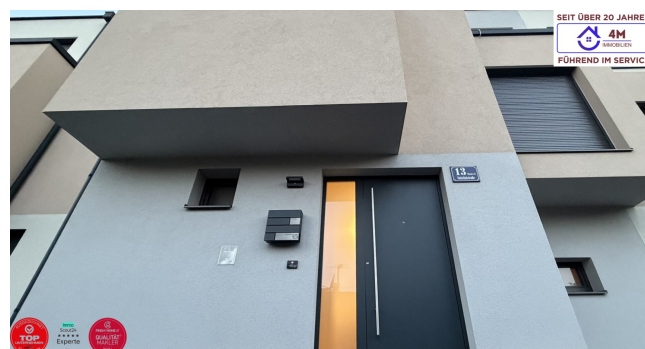


SEIT ÜBER 20 JAHREN



FÜHREND IM SERVICE



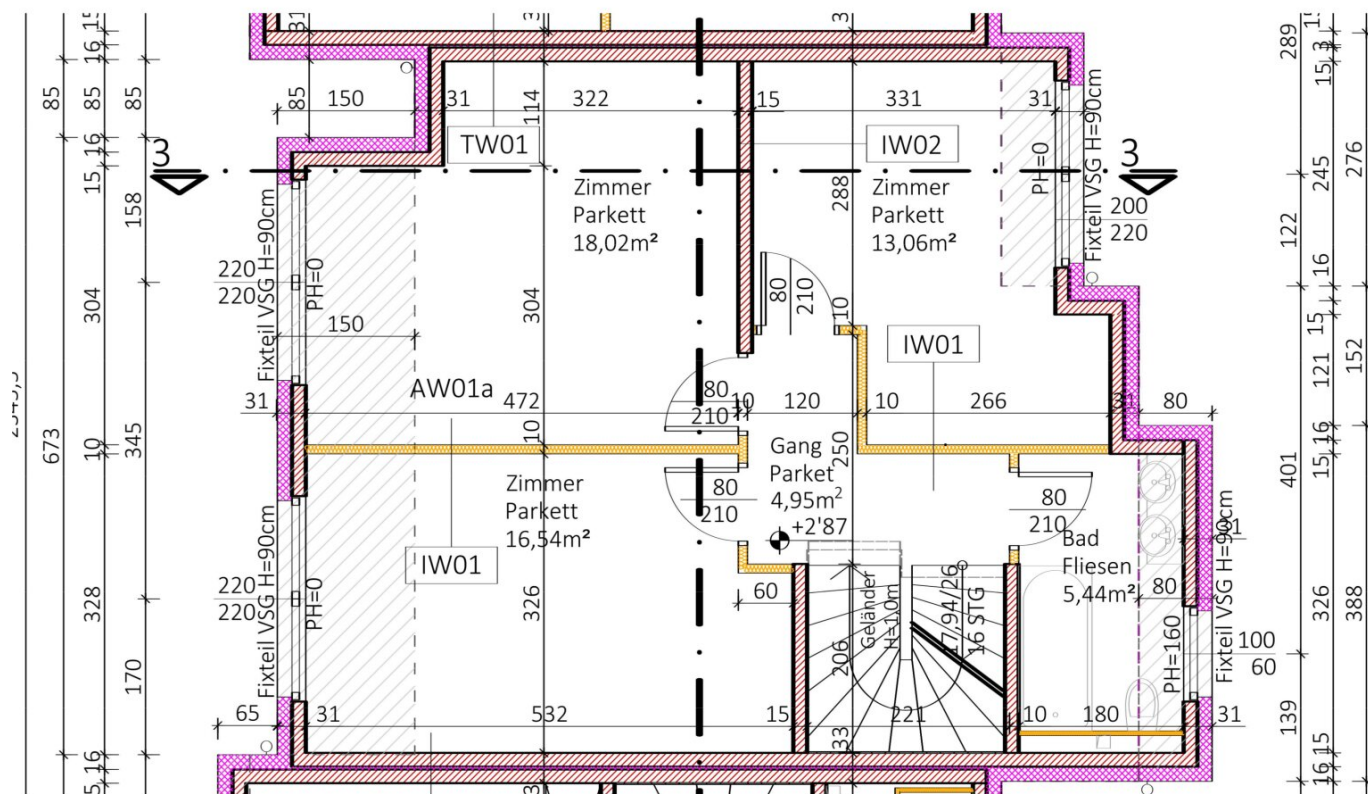


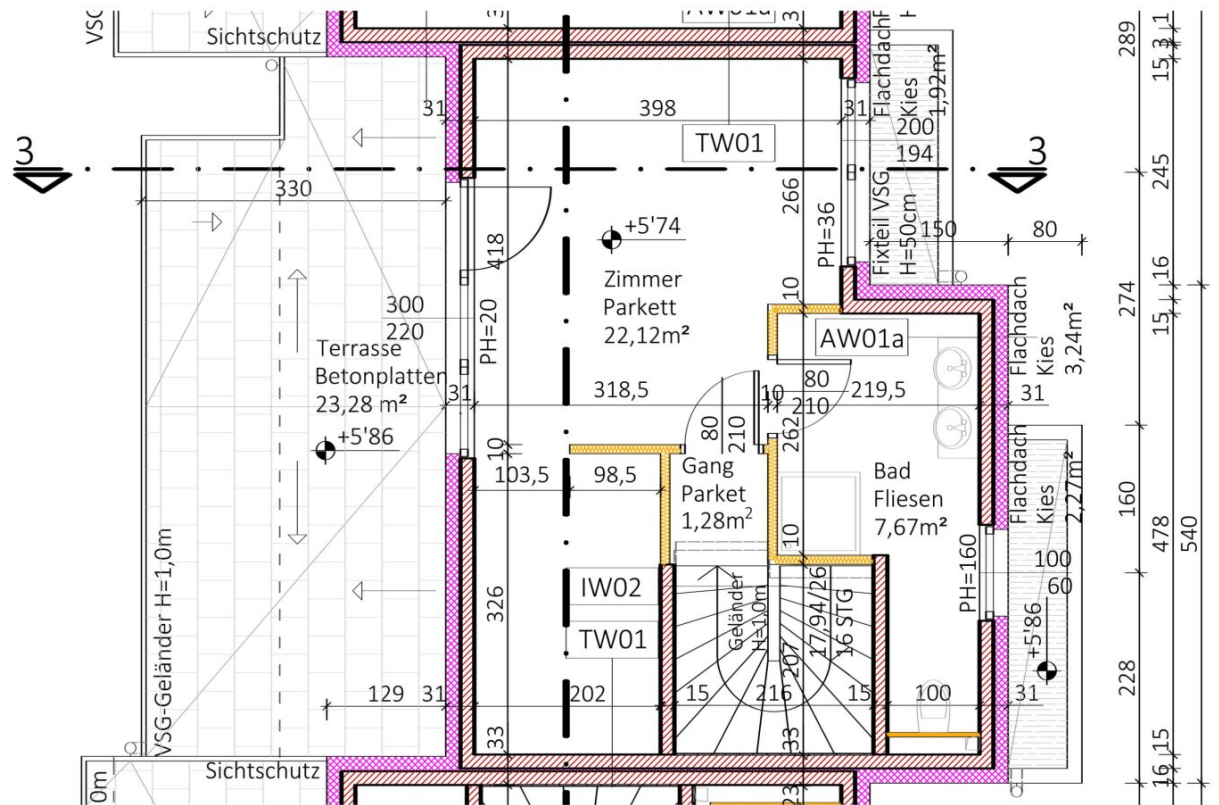
SEIT ÜBER 20 JAHREN

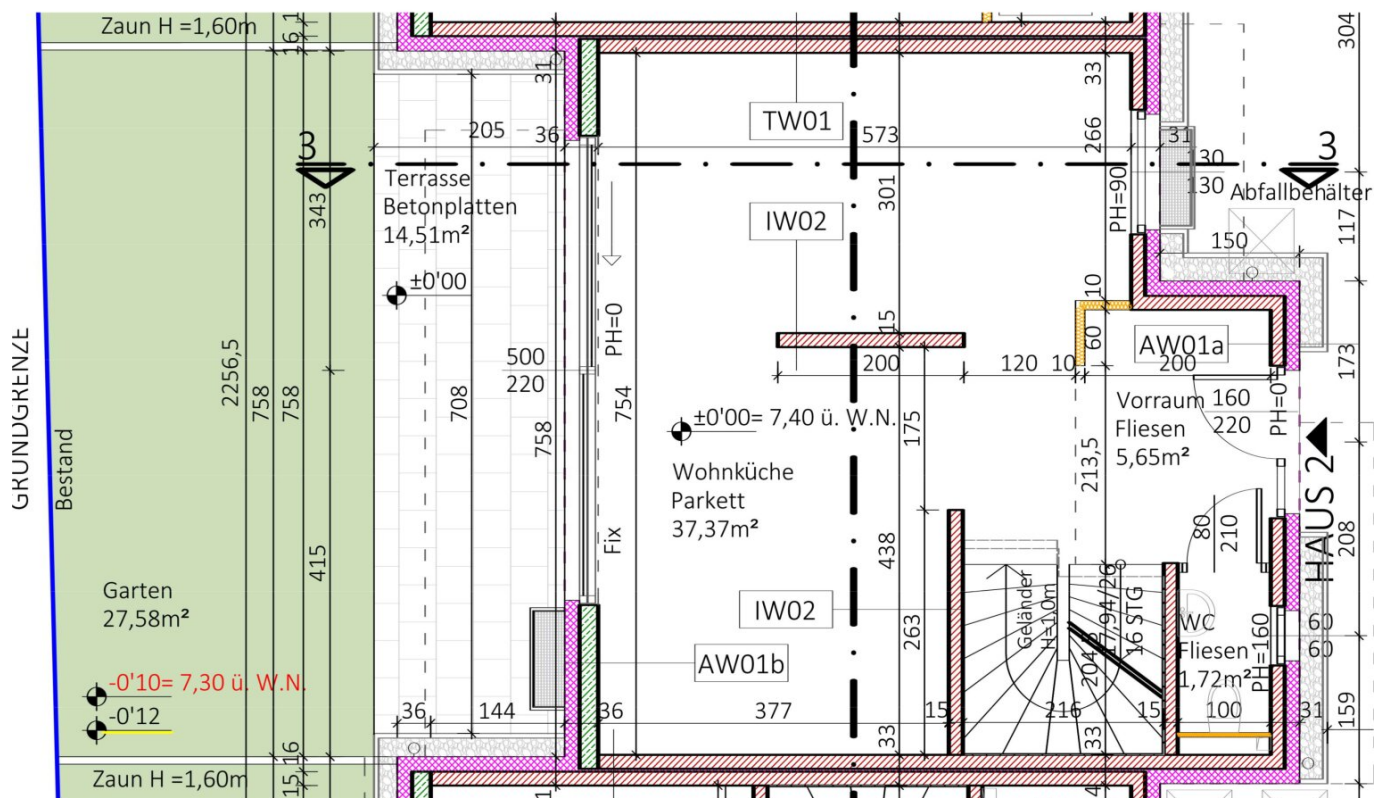


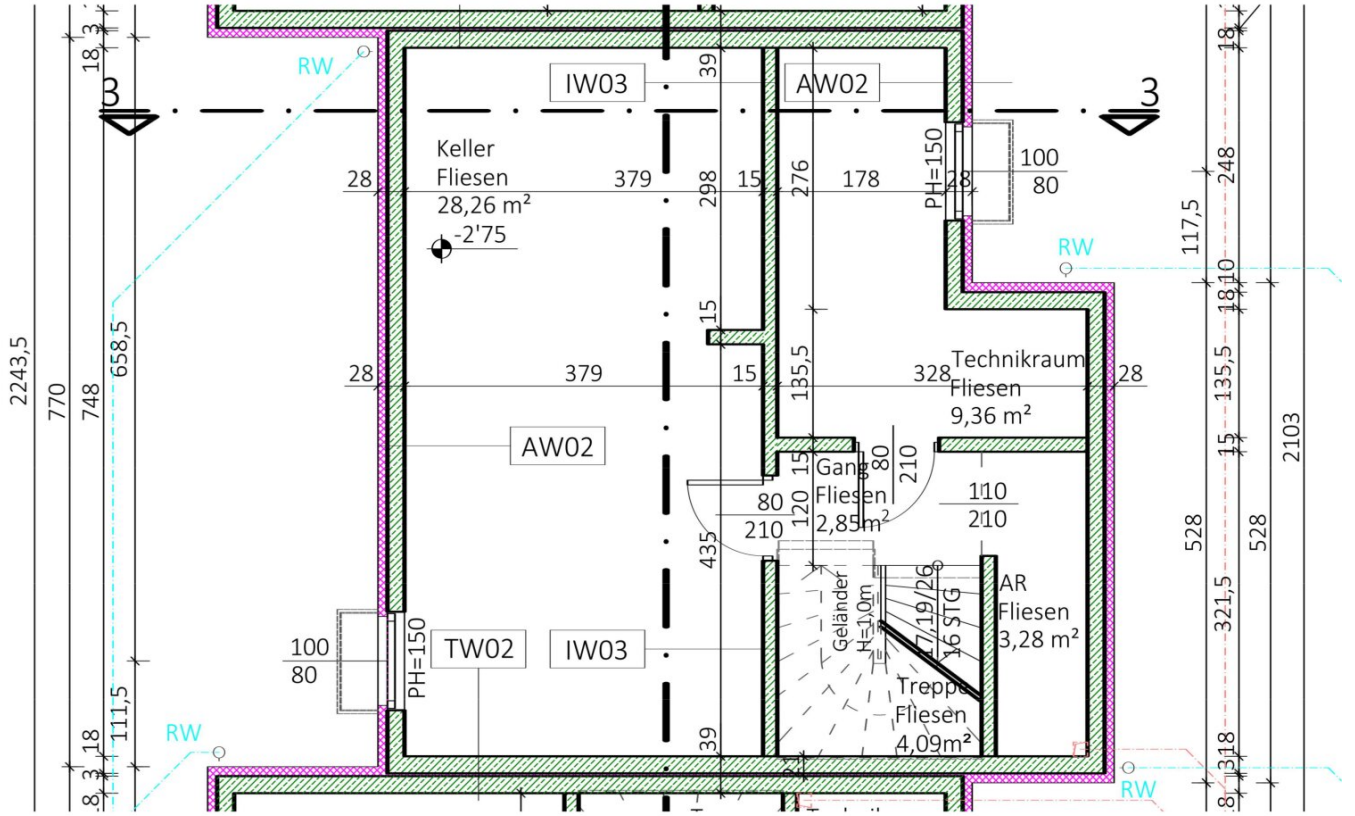
FÜHREND IM SERVICE











Objektbeschreibung

Manche Häuser erzählen nichts sie lassen fühlen. Dieses hier spricht durch Licht, durch Struktur, durch Stille. Dieses Mittel-Reihenhaus auf Eigengrund bietet rund 134 m² Wohnfläche und 203 m² Gesamtnutzfläche verteilt auf drei Ebenen.

Es steht in einer Gasse, die den Lärm der Stadt zurücklässt. Hier öffnet sich jeder Raum mit Bedacht: Eichenholz unter den Füßen, warm und seidig. Wände, die atmen in sanftem Weiß, im Dialog mit grauen Steinflächen. Fenster, die den Himmel rahmen.

Das Haus ist Südseitig ausgerichtet, geflutet von Licht. Am Nachmittag legt sich die Sonne quer durch den Wohnraum, tanzt über das Holz, spiegelt sich auf der Küchenfront. Oben das Bad kühl, klar, fast meditativ. Bodenbündige Dusche, Stein in ruhigem Grau, Licht wie gefilterte Stille.

Auf der Dachterrasse weitet sich der Blick zum Kahlenberg. Man sieht die Stadt auch, aber hört sie nicht. Hier ist Platz für Gedanken, für Kaffee am Sonntagmorgen, für Abendlicht im Sommer.

Die Betriebskosten belaufen sich bei diesem Objekt 259,12€ inkl. MwSt.

So viel ist sicher: Dank energieeffizienter Bauweise, Luft-Wasser-Wärmepumpe und moderner Technik bleiben sie angenehm niedrig

HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE:

- Luft/Wasser-Wärmepumpe für Heizung und Kühlung
- Fußbodenheizung und Deckenkühlung über Betonkernaktivierung
- 3-fach-verglaste Kunststoff-Alu-Fenster
- Elektrische Raffstores & Rollläden

- Eichenparkett in allen Wohnräumen
- Feinsteinzeugfliesen in Bad & WC
- Massivbauweise, langlebig und wertbeständig
- Ein PKW-Stellplatz

Lage:

Ein Viertel, das atmet. Ruhige Straßen, freundliche Nachbarn, kurze Wege. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und der Bus 34A sind in wenigen Minuten erreichbar. Wer Natur liebt, spaziert zur Donau oder in die Marchauen wer Stadt sucht, ist in 15 Minuten in Floridsdorf.

- Öffentliche Verkehrsmittel (Bus) in unmittelbarer Nähe (fußläufig 2 Min.)

ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG:

- Bus 34A

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUF GRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER BEKANNTGABE VON NAME, ANSCHRIFT, TELEFON UND E-MAIL BEARBEITEN KÖNNEN.

Durch unsere Partnerschaften mit einem Partneranwalt, Notar und einer Bank stellen wir Ihnen eine schnellstmögliche Abwicklung zur Verfügung und können Ihnen dadurch eine effiziente Abwicklung garantieren. Wir bieten Ihnen die BESTE rundum Betreuung.

Gerne senden wir Ihnen mehrere Informationen per E-Mail-Anfrage. Für weitere Auskünfte steht Ihnen gerne Herr Herman Iskenderoglu unter der Telefonnummer +43 681 / 204 34 941

oder per E-Mail unter herman@4m-immo.at jederzeit zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.250m
Klinik <2.750m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.250m
Höhere Schule <2.250m

Nahversorgung

Supermarkt <1.250m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.250m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <3.250m
Straßenbahn <1.250m
Bahnhof <1.250m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap