

**Erstbezug: Modernes Reihenhaus mit Garten & Terrassen
in 1210 Wien, €749.000**



Objektnummer: 1945/2601

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

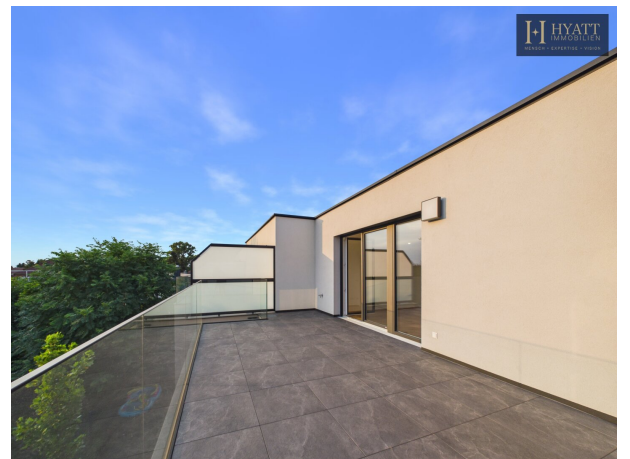
Zahlen, Daten, Fakten

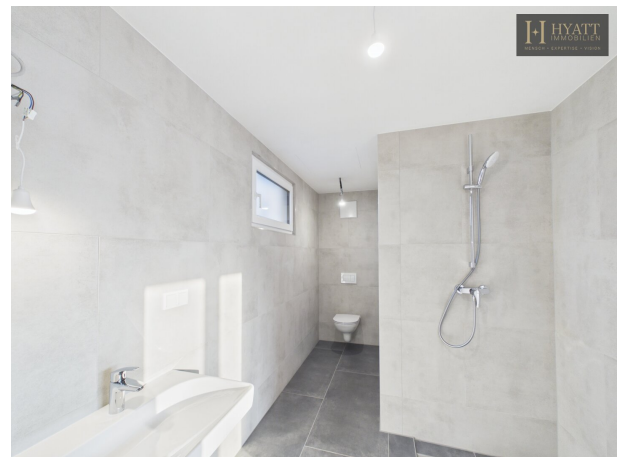
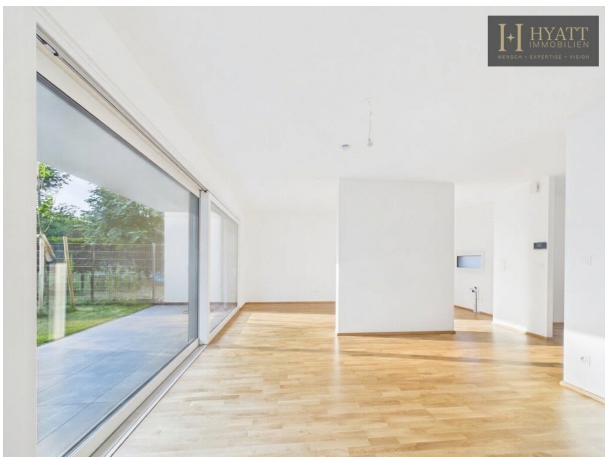
Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	183,60 m ²
Gesamtfläche:	183,60 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	27,58 m ²
Keller:	28,26 m ²
Heizwärmebedarf:	B 42,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 0,75
Kaufpreis:	749.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	4.079,52 €
Betriebskosten:	168,92 €
USt.:	8,20 €
Provisionsangabe:	

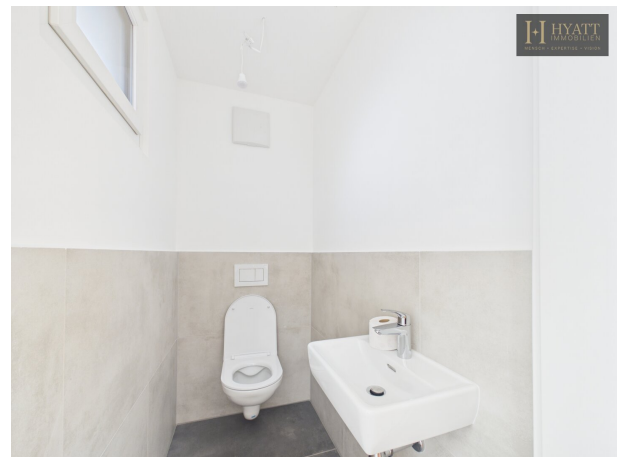
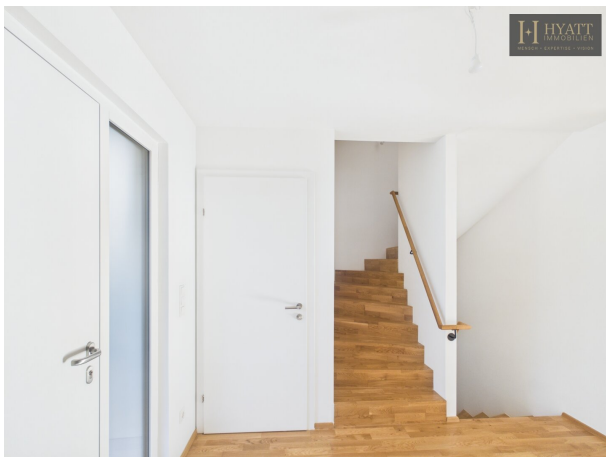
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

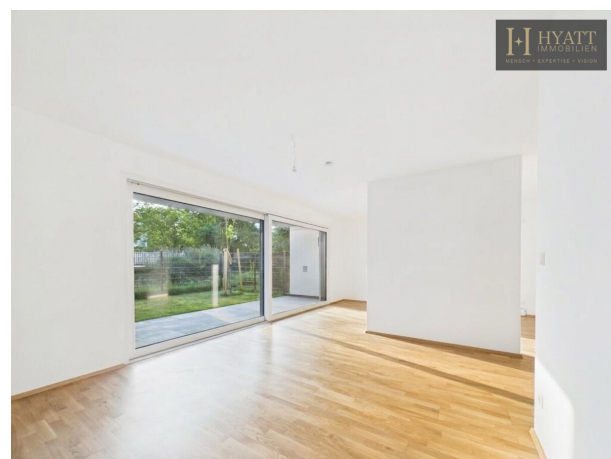
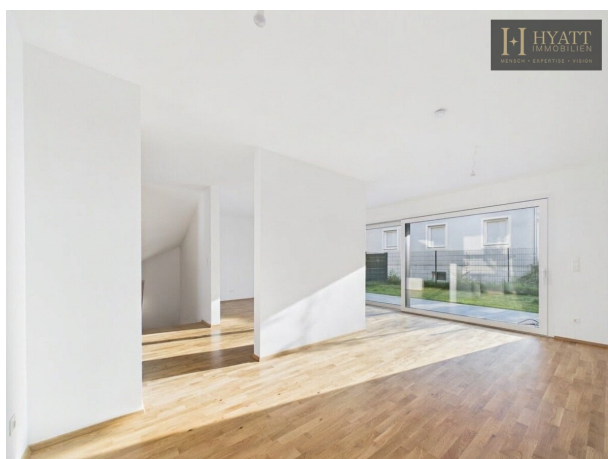
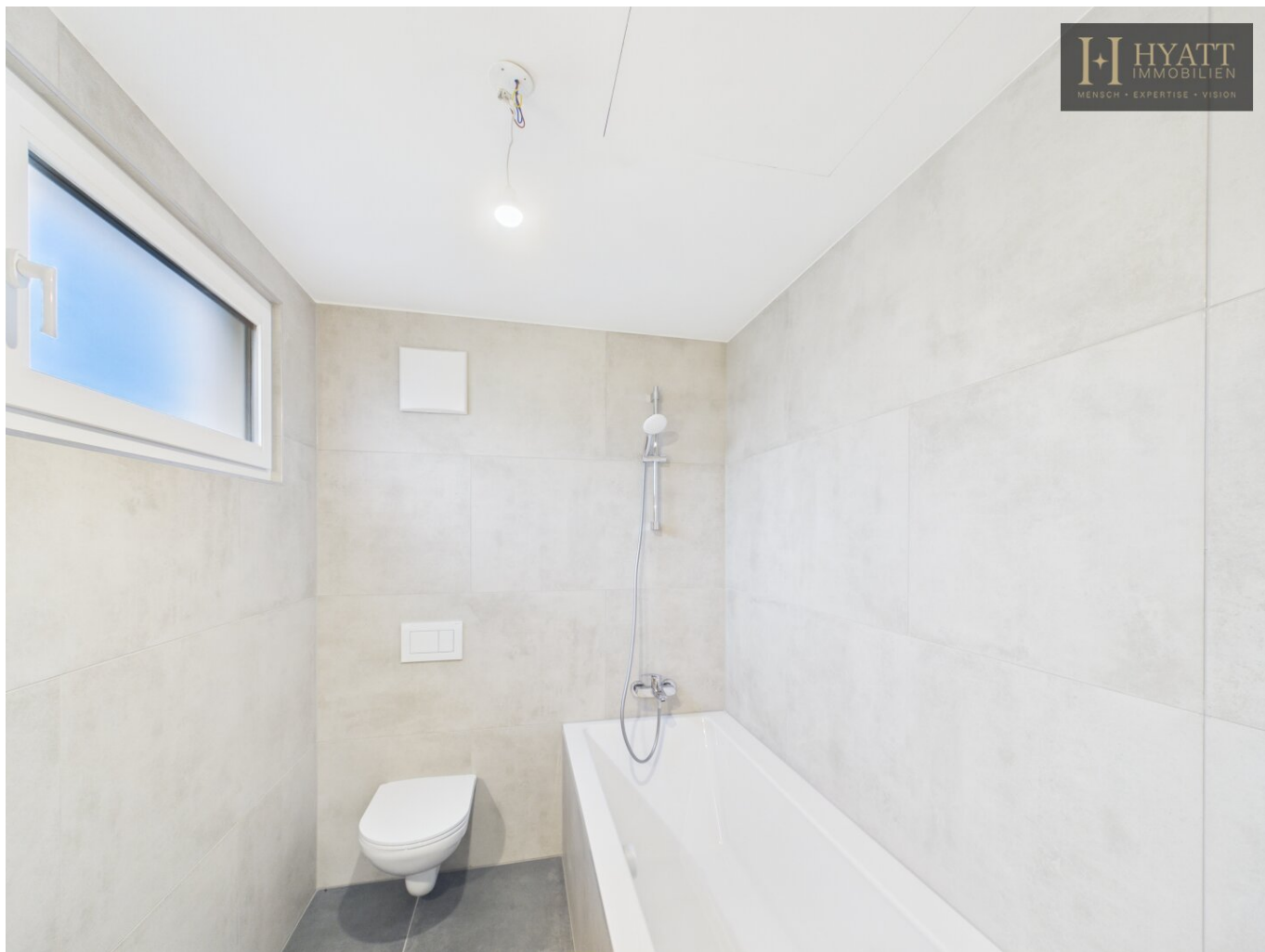
Ihr Ansprechpartner

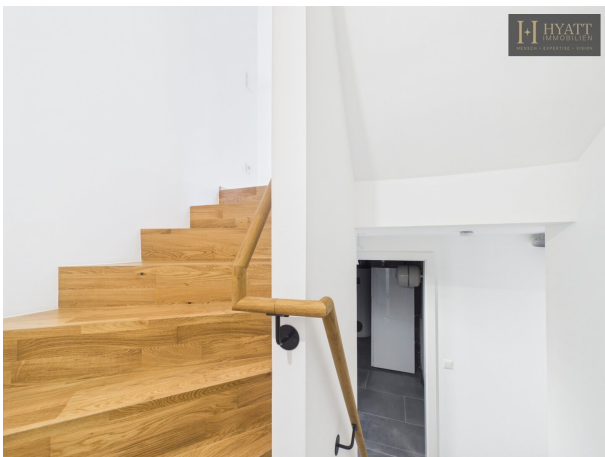




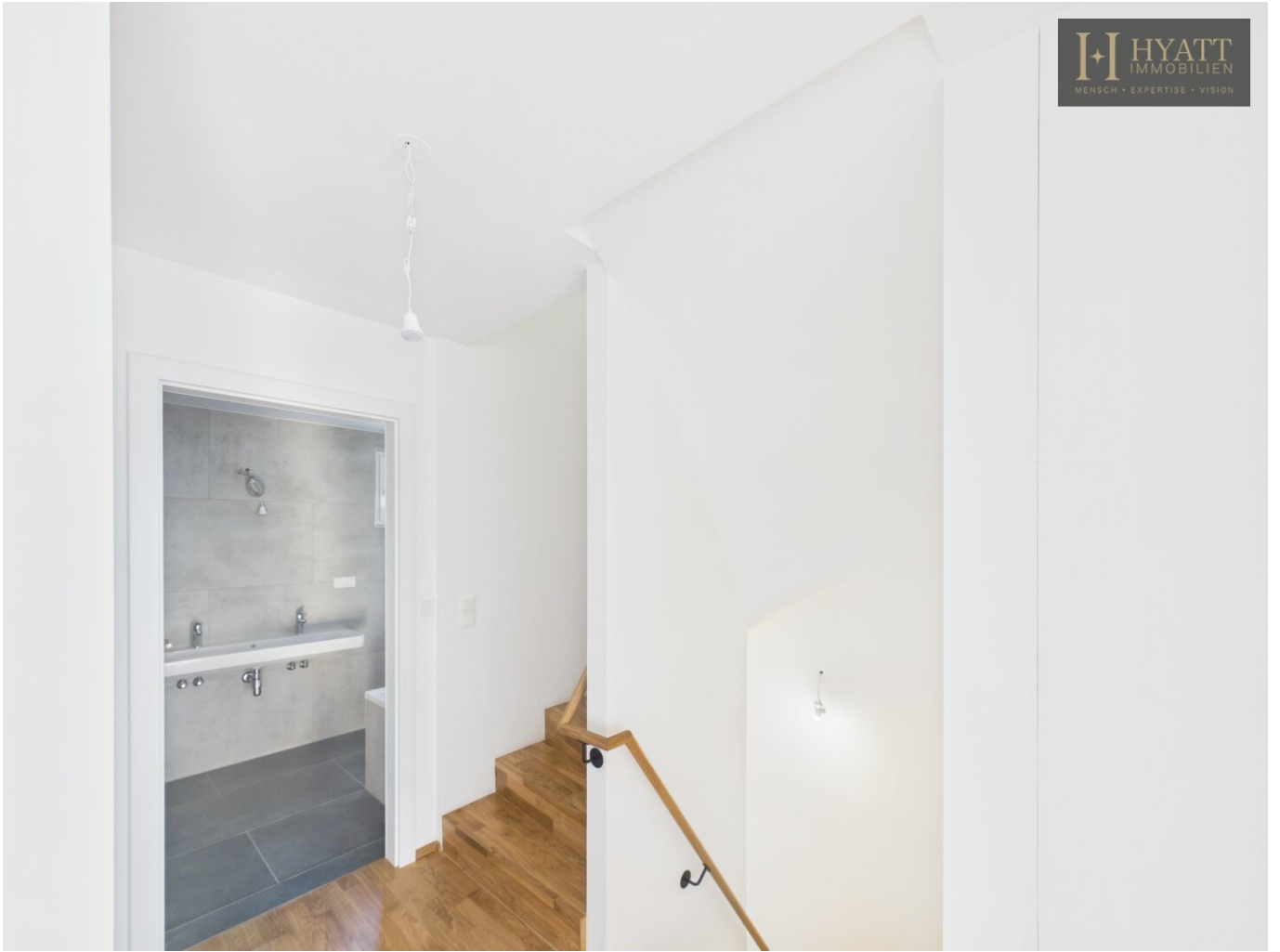


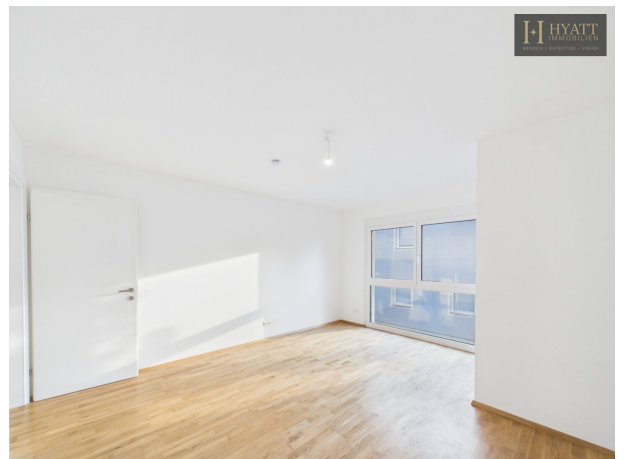


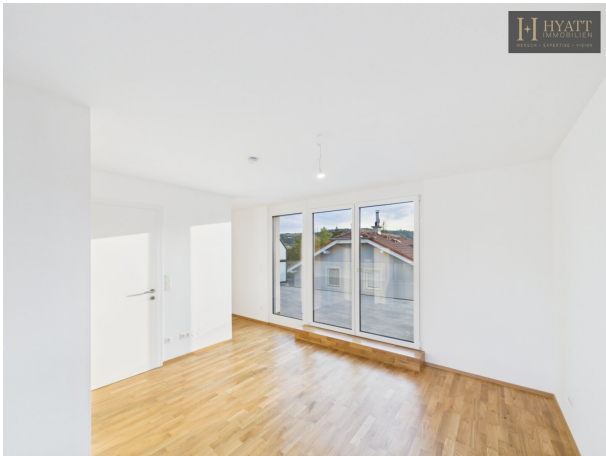


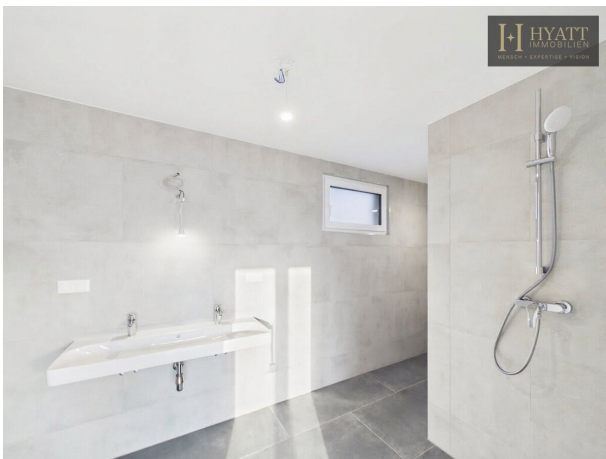






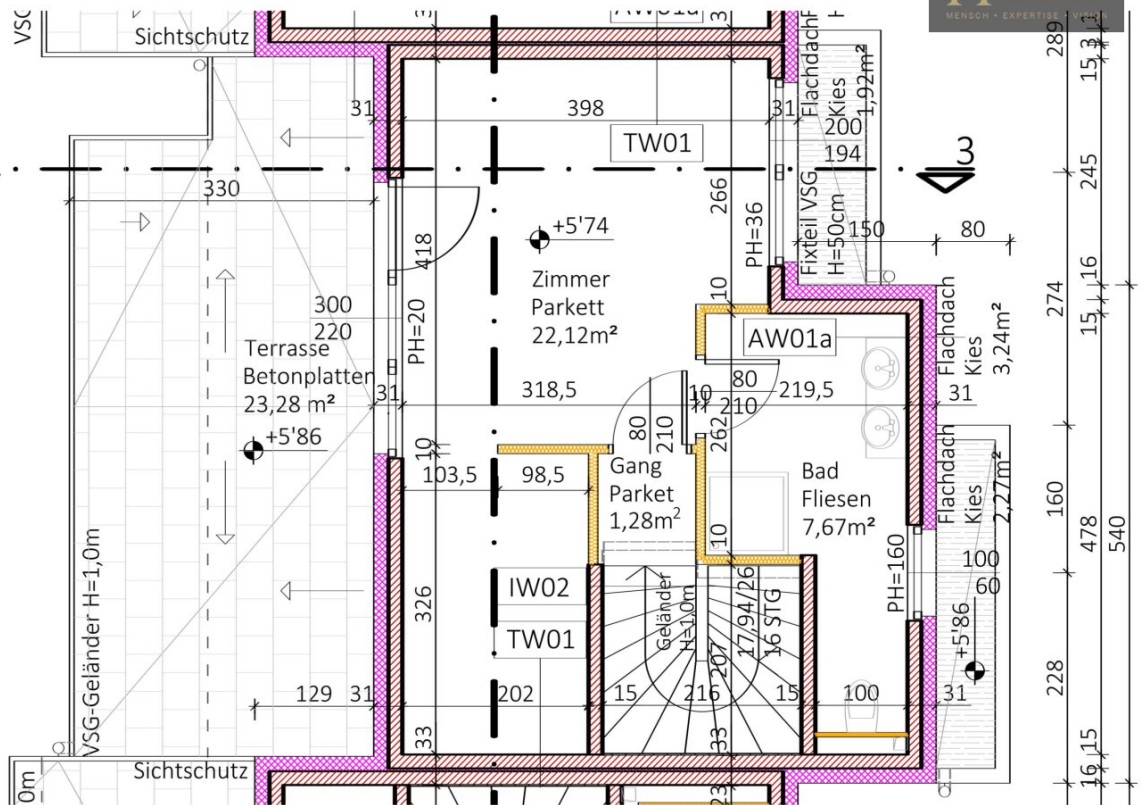


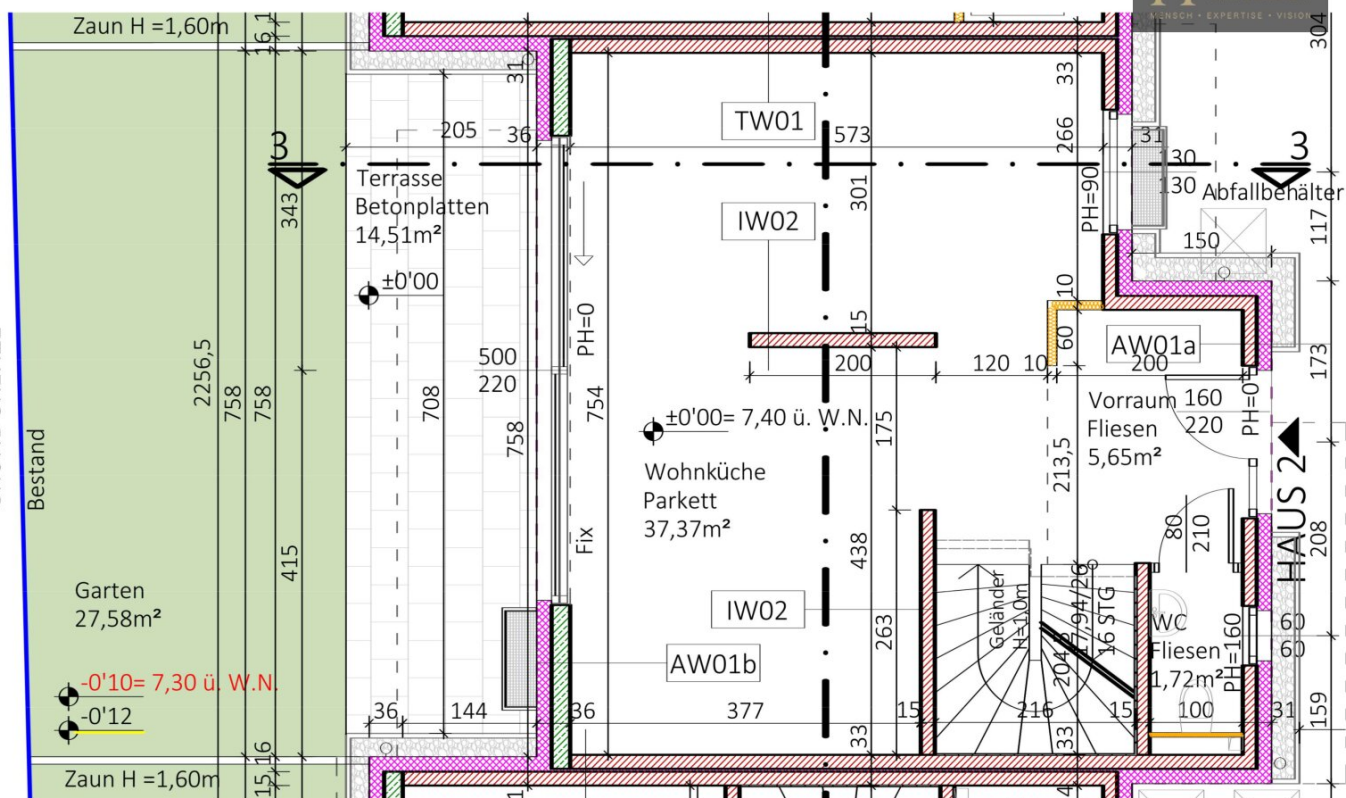


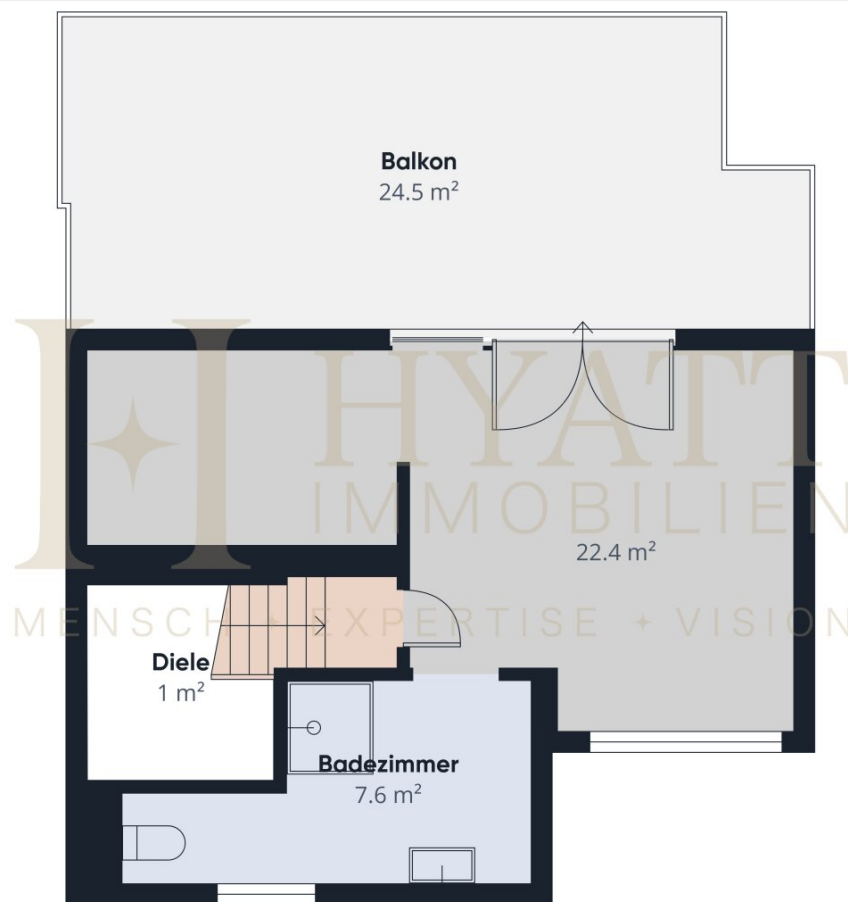












Etage 2

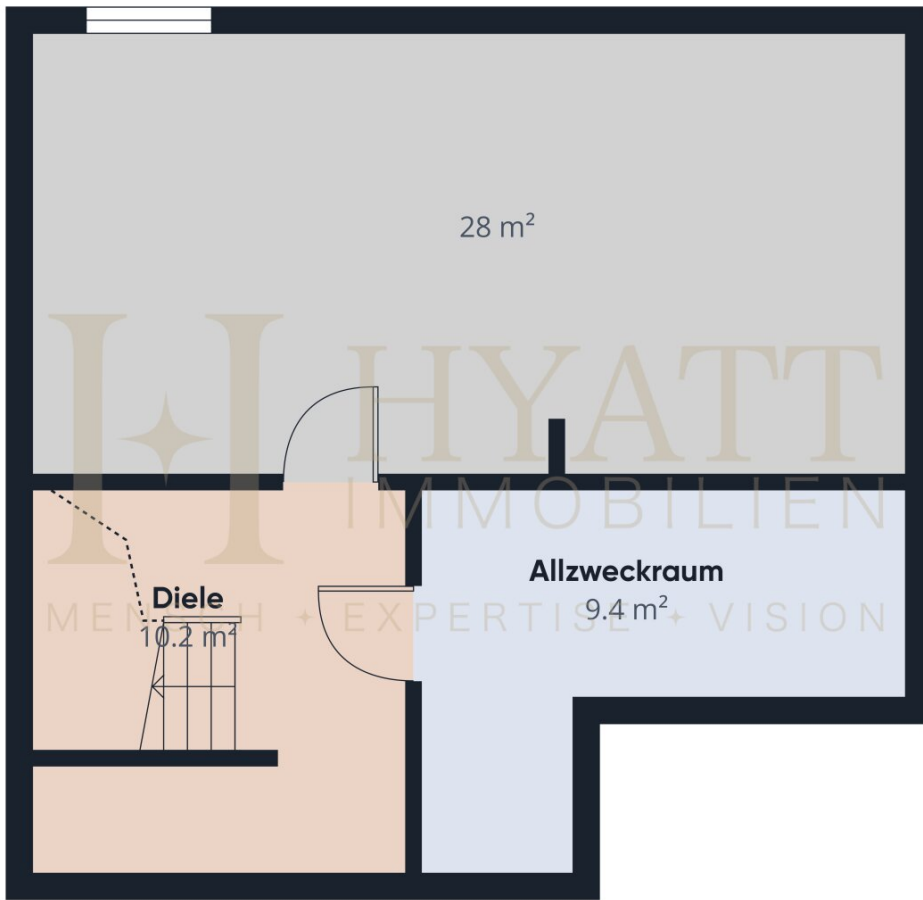
Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
31 m²

Balkone und Terrassen
24.5 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



Etage -1

Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾

47.6 m²

Reduzierte Kopffreiheit

2 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit

..... Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

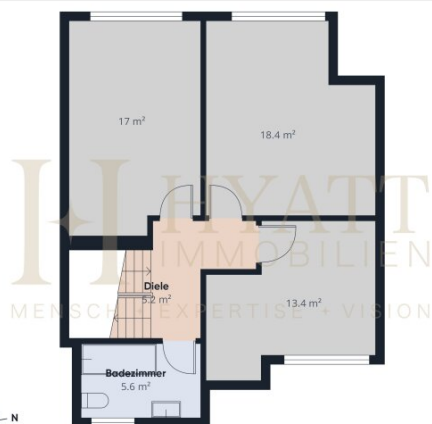
GIRAFFE 360



Etage -1



Etage 0



Etage 1



Etage 2



Ungefähre Gesamtfläche[®]

183.6 m²

Balkone und Terrassen

24.5 m²

Reduzierte Kopffreiheit

2 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit

..... Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



Diele
43.7 m²

WC
1.7 m²



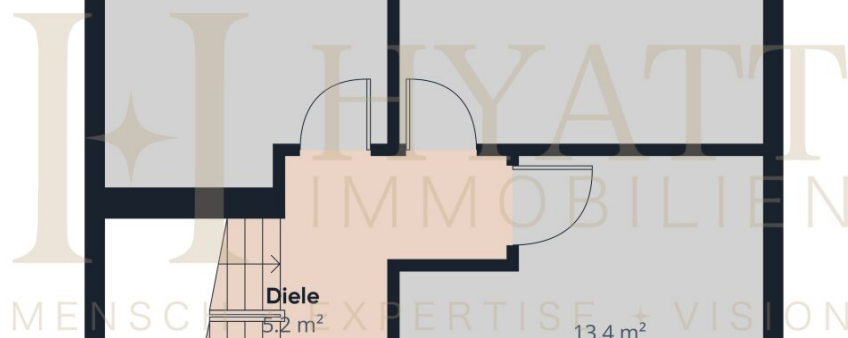
↑
Etage 0

Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
45.4 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



Etage 1

Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
59.6 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den
RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind
ungefähre Angaben und nicht
maßstabsgetreu. Dieser Grundriss
dient nur zur Veranschaulichung.

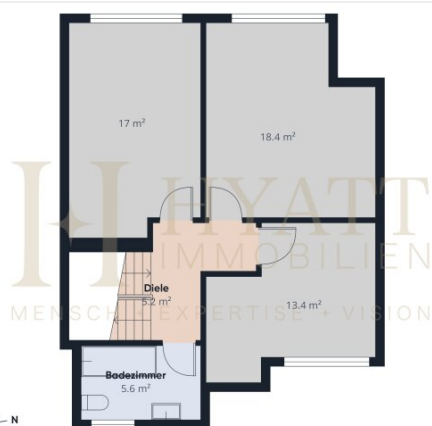
GIRAFFE 360



Etage -1



Etage 0



Etage 1



Etage 2



Ungefähre Gesamtfläche[®]

183.6 m²

Balkone und Terrassen

24.5 m²

Reduzierte Kopffreiheit

2 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit

..... Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im schönen 21. Wiener Gemeindebezirk! Dieses exklusive Reihenhaus bietet Ihnen auf großzügigen 183,6 m² Wohnfläche ein modernes und komfortables Wohnerlebnis für die ganze Familie. Mit insgesamt 6 Zimmern ist ausreichend Platz für individuelle Entfaltung, Arbeiten und gemeinsames Leben gegeben.

Der Erstbezug garantiert Ihnen einen neuwertigen Zustand, der keine Wünsche offenlässt. Hochwertige Materialien wie edles Parkett und elegante Fliesen verschönern die Räumlichkeiten. Die angenehme Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme in jedem Zimmer. Zwei stilvolle Bäder mit Fenster, jeweils ausgestattet mit Badewanne und Dusche, bieten Ihnen Komfort und Privatsphäre. Zusätzlich stehen Ihnen 2 WCs zur Verfügung – ideal für Familien und Gäste.

Genießen Sie entspannte Stunden im eigenen Garten oder auf zwei großzügigen Terrassen mit Westausrichtung, die sonnige Nachmittage und laue Sommerabende versprechen. Der herrliche Grünblick schafft eine ruhige und naturnahe Atmosphäre mitten in der Stadt. Ein Westbalkon beziehungsweise eine Westterrasse erweitern den Wohnraum nach draußen und laden zum Verweilen ein.

Technisch sind Sie bestens versorgt: Kabel- und Satelliten-TV-Anschlüsse sind vorhanden, um für Unterhaltung und Information zu sorgen. Ein Stellplatz rundet das attraktive Angebot ab und garantiert Ihnen einen sicheren Platz für Ihr Fahrzeug.

Die Lage überzeugt durch hervorragende Verkehrsanbindung: Buslinien und ein Autobahnanschluss sind schnell erreichbar und verbinden Sie bestens mit dem restlichen Wien und darüber hinaus. Familien profitieren von der Nähe zu Schulen und Kindergärten, die fußläufig erreichbar sind – so erleichtern Sie Ihren Alltag erheblich.

Dieses Reihenhaus in 1210 Wien ist ein einmaliges Angebot zu einem Kaufpreis von 749.000,00 €. Hier verbinden sich urbanes Wohnen mit naturnahem Flair und hoher Lebensqualität. Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und verwirklichen Sie Ihren Traum vom Eigenheim in einer der gefragtesten Lagen Wiens! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Wohnjuwel.

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 <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap