

Schlüsselfertiges Endreihenhaus mit Pool, Sauna & Dachterrasse – modernes Wohnen in Bestlage



Objektnummer: 2153/227

Eine Immobilie von MWP Asset Management GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenendhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	116,61 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	104,11 m²
Heizwärmebedarf:	B 41,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	529.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

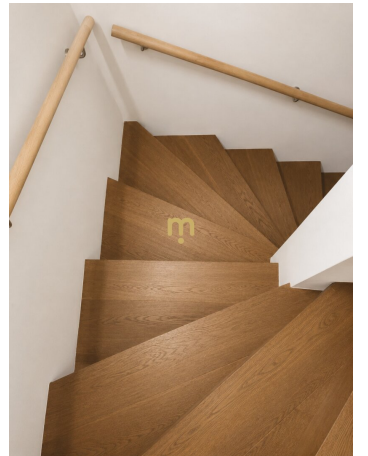
Ihr Ansprechpartner



Thomas Berger

Merlin Real Estate Group GmbH
Walfischgasse 14
1010 Wien

















ERDGESCHOSS



Objektbeschreibung

In ruhiger und gefragter Lage im 21. Bezirk in der Schwarzen Lackenau, befindet sich dieses moderne Endreihenhaus auf Baurechtsgrund mit rund 116 m² Wohnfläche – ideal für Familien, die Wert auf hochwertige Ausstattung, durchdachte Raumaufteilung und ein privates Wohnumfeld legen.

Das im Jahr 2020 gebaute Haus präsentiert sich in einem sehr gepflegten und schlüsselfertigen Zustand inklusive hochwertiger Küche. Aufgrund einer familiären Veränderung wird die Immobilie nun zum Verkauf angeboten.

Die Wohnfläche erstreckt sich über drei Ebenen (Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss) und umfasst insgesamt fünf Zimmer.

Im Erdgeschoss befindet sich eine großzügige, rund 30 m² große Wohnküche mit offener Küche sowie ein Vorraum, kleiner Abstellbereich und ein separates WC.

Das Obergeschoss bietet drei Schlafzimmer sowie ein stilvoll ausgestattetes Badezimmer, welches durch eine maßgefertigte Sauna zusätzlichen Komfort bietet.

Im Dachgeschoss befindet sich ein weiteres Zimmer sowie ein zusätzliches Badezimmer. Auf jeder Ebene ist ein WC vorhanden.

Ein besonderes Highlight stellt die südseitige Ausrichtung dar, welche gemeinsam mit den großzügigen, bodentiefen Fensterflächen für ein helles und angenehmes Wohnambiente sorgt. Elektrisch bedienbare Raffstores sowie 3-fach verglaste Fenster unterstreichen den modernen Wohnkomfort.

Der Garten mit rund 104 m² Fläche inklusive Pool bietet ausreichend Platz zur Erholung im Freien. Ergänzt wird das Außenangebot durch eine ca. 11 m² große, überdachte Dachterrasse.

Das Haus befindet sich im hinteren Bereich der Anlage und bietet dadurch ein hohes Maß an Ruhe und Privatsphäre. Ein KFZ-Stellplatz ist im Kaufpreis enthalten, ein zweiter Stellplatz kann bei Bedarf problemlos am Grundstück geschaffen werden.

Beheizt wird die Immobilie mittels hochwertiger Luftwärmepumpe (Daikin) in Kombination mit Fußbodenheizung sowie Fußbodenkühlung. Die massive Bauweise (Wienerberger Ziegel) sowie zusätzliche Ausstattungsmerkmale wie Netzwerkdosen in allen Zimmern, SAT-Anlage (Hotbird & Astra) und eine Starkstromsteckdose für E-Mobilität runden das Gesamtangebot ab.

Das Objekt steht auf einem Baurechtsgrund mit einer Laufzeit von rund 90 Jahren. Der monatliche Baurechtszins beträgt derzeit ca. € 279,-.

Einzelne Fotos wurden für die Präsentation der Immobilie digital nachbearbeitet und teilweise KI-gestützt optimiert. Dabei wurden insbesondere persönliche Gegenstände sowie einzelne Gegenstände, die von den Eigentümern noch entfernt werden, bereits digital aus den Aufnahmen entfernt. Die Bearbeitung dient einer übersichtlicheren Darstellung der Immobilie; Abweichungen zum aktuellen tatsächlichen Zustand sind daher möglich.

Das Haus wurde von den Eigentümern bereits großteils geräumt und kann somit kurzfristig übergeben werden. Kleinere Reparatur- und Renovierungsarbeiten finden noch statt. Art und Umfang der noch durchzuführenden Arbeiten können im Zuge des Verkaufsprozesses individuell besprochen und abgestimmt werden.

- Auf einen Blick -

- Endreihenhaus auf Baurechtsgrund (ca. 90 Jahre Laufzeit)
 - ca. 116 m² Wohnfläche mit ca. 104m² Gartenfläche
 - 5x Zimmer
 - Baujahr 2020
 - hochwertige, schlüsselfertige Ausstattung inkl. Küche
- exklusiver Parkettboden in allen Wohnräumen, vollverflieste Badezimmer
 - 2x Badezimmer (OG mit Sauna, DG)
 - WC auf jeder Ebene
 - überdachte Dachterrasse ca. 11 m²
 - Pool im Garten
 - südliche Ausrichtung
- Fußbodenheizung & Fußbodenkühlung

- Luftwärmepumpe (Daikin)
 - 3-fach verglaste Fenster & elektrische Raffstores
 - Netzwerkverkabelung in allen Zimmern
 - SAT-Anlage (Hotbird & Astra)
 - Starkstromanschluss für E-Auto
- 1 KFZ-Stellplatz inkludiert, 2. Stellplatz bei Bedarf möglich
 - ruhige Lage im hinteren Grundstücksbereich

Lage & Infrastruktur

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und zugleich gut angebundenen Lage im 21. Wiener Gemeindebezirk, im beliebten Stadtteil **Schwarze Lackenau**. Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zur Donau, die fußläufig erreichbar ist und vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bietet.

Die Umgebung vereint naturnahes Wohnen mit einer gut ausgebauten Infrastruktur. Zahlreiche Nahversorger, Schulen und Kindergärten befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Auch größere Einkaufsmöglichkeiten sowie diverse Freizeitangebote liegen nur wenige Fahrminuten entfernt.

Die gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ermöglicht eine rasche Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, unmittelbarer Nähe zur Donau und guter Infrastruktur macht diesen Standort besonders attraktiv für Familien.

Interesse geweckt?

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen **Thomas Berger** unter **0676/9635585** oder **tberger@merlinreal.com** gerne zur Verfügung.

Ein ausführliches **Exposé mit sämtlichen Unterlagen** erhalten Sie auf Anfrage.

Alle Angaben basieren auf Informationen des Verkäufers sowie von Behörden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

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 <2.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <2.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap