

## **3-Zimmer-Reihenendhaus mit Ost- und Westgarten – Erstbezug in 1220 Wien**



**Objektnummer: 134**

**Eine Immobilie von Seraphar GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Adresse                       | Schlettergasse 60    |
| Art:                          | Haus - Reihenendhaus |
| Land:                         | Österreich           |
| PLZ/Ort:                      | 1220 Wien            |
| Baujahr:                      | 2027                 |
| Zustand:                      | Erstbezug            |
| Alter:                        | Neubau               |
| Wohnfläche:                   | 86,79 m²             |
| Zimmer:                       | 3                    |
| Bäder:                        | 1                    |
| WC:                           | 1                    |
| Terrassen:                    | 1                    |
| Garten:                       | 33,12 m²             |
| Heizwärmebedarf:              | B 35,30 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,62              |
| Kaufpreis:                    | 799.000,00 €         |
| Kaufpreis / m²:               | 9.206,13 €           |
| Provisionsangabe:             |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

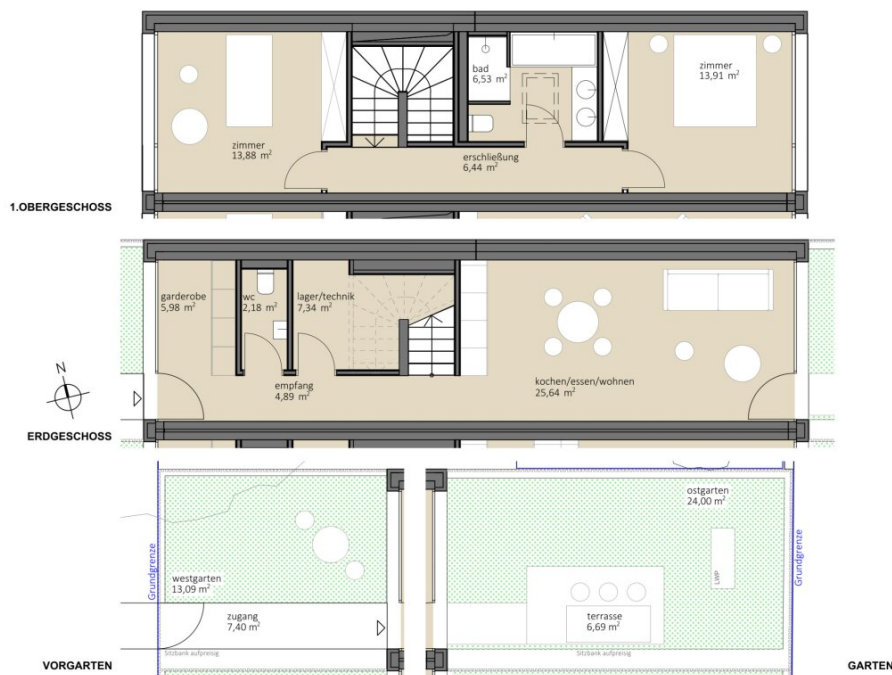


**Christopher Marton**

Seraphar GmbH  
Schiffmühlenstraße 57/1/1







REIHENHAUSANLAGE  
SCHLETTERGASSE  
1220 WIEN

Schlettergasse 60D

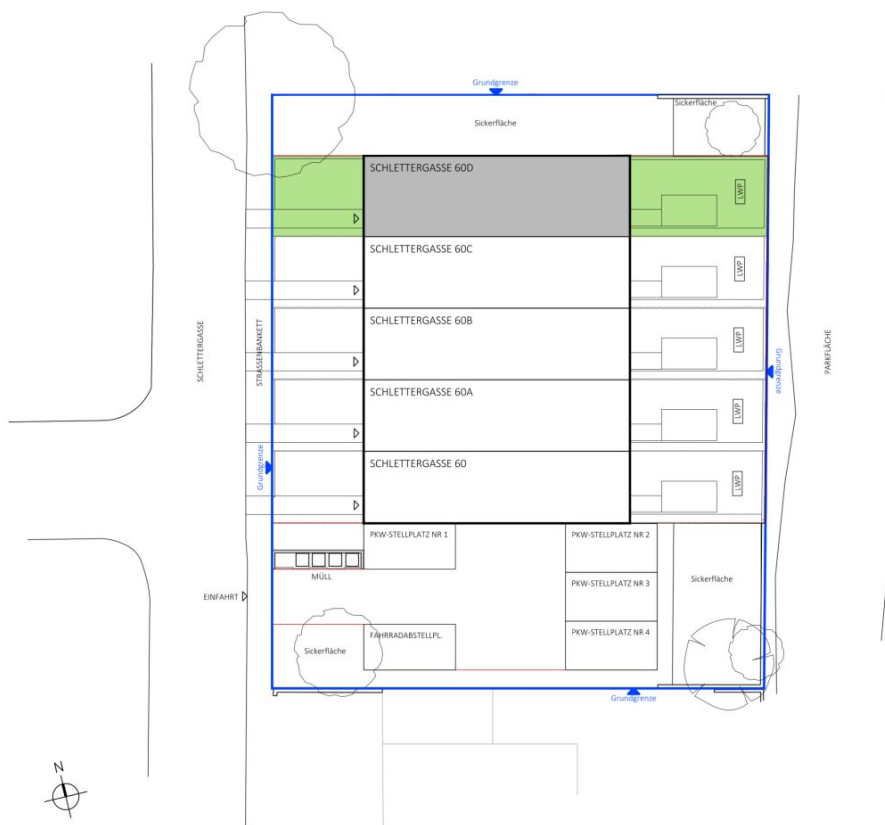
| RAUMAUFTeilUNG            | m2    |
|---------------------------|-------|
| ERDGESCHOSS               |       |
| Garderobe                 | 5,98  |
| Empfang                   | 4,89  |
| WC                        | 2,18  |
| Lager/Technik             | 7,34  |
| Kochen/Essen/Wohnen       | 25,64 |
| OBERGESCHOSS              |       |
| Zimmer 1                  | 13,88 |
| Erschließung              | 6,44  |
| Bad                       | 6,53  |
| Zimmer 2                  | 13,91 |
| GESAMTFLÄCHE EG+OG        | 86,79 |
| AUSSENBEREICHE            | m2    |
| Westgarten inkl. Terrasse | 20,49 |
| Ostgarten inkl. Zugang    | 30,69 |

Stand: 27.7.2026 | Bauträger: KL107 Projekt GmbH |  
Plan- und optische Änderungen vorbehalten!  
Planmaße / Flächenangaben sind Rohbaumaße (ca. Angaben auf Basis der baubewilligten Einreichplanung, Naturmaße können geringfügig abweichen) und sind für die Bestellung von Einbaumöbeln nicht geeignet.  
Die eingezeichnete Möblierung dient ausschließlich der Illustration. Bei Widersprüchen zwischen den Verkaufsplänen und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung (BAB) gelten die Inhalte der BAB.



Erdberger Lände 46/CR.5  
1030 Wien  
+43 664 255 96 69  
hallo@kirimmo.at

VERKAUFSPLAN



VERKAUFSPLAN - LAGEPLAN

Stand: 27.7.2026 | Baufräger: KL107 Projekt GmbH | Plan- und optische Änderungen vorbehalten!  
 Planmaße / Flächenangaben sind Rohbaumaße (ca. Angaben auf Basis der baubewilligten Einreichplanung, Naturmaße können geringfügig abweichen) und sind für die Bestellung von Einbaumöbeln nicht geeignet. Die eingezeichnete Möblierung dient ausschließlich der Illustration. Bei Widersprüchen zwischen den Verkaufsplänen und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung (BAB) gelten die Inhalte der BAB.

## REIHENHAUSANLAGE SCHLETTERGASSE 1220 WIEN

### LEGENDE:

- Wohneinheit
- Garten/ Terrasse



Erstberger Lände 46/C/E.5  
 1030 Wien  
 +43 664 255 96 69  
 hello@kirimmo.at

## Objektbeschreibung

An der Schlettergasse in Kargan entstehen **fünf Reihenhäuser**, beziehbar ab **Frühjahr 2028**.

Auf **86,79 m²** kommt dieses Haus mit zwei Ebenen aus. Unten liegen **Kochen, Essen und Wohnen** in einem Raum zusammen, der sich zur **Terrasse im Osten** öffnet. Dort steht morgens die Sonne, und dort klingt im Sommer der Abend aus. Oben die **beiden Zimmer und das Bad**.

Der Tag bleibt unten, die Nacht oben.

Zum Haus gehören **zwei Eigengärten**: der größere nach Osten mit der Terrasse, der kleinere nach Westen mit dem Hauseingang. Platz für ein Hochbeet, für den ersten Kaffee in der Sonne, für Kinder, die nicht erst durch ein Stiegenhaus nach draußen müssen.

Weil das Haus am Ende der Zeile steht, hat es **nur einen direkten Nachbarn**. Geheizt wird mit einer **Luftwärmepumpe**, gekühlt über eine Klimaanlage in jedem Zimmer. Was hier gebaut wird, bleibt in seiner Umgebung allein: Der Bauplatz liegt in gewidmetem **Einfamilienhausgebiet**.

Für wen ideal?

- Paare und kleine Familien, die vom Wohnungseigentum ins Haus wechseln und Fläche gegen Freifläche eintauschen.
- Käufer, denen ein Nachbar weniger mehr wert ist als zusätzliche Wohnfläche

**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://seraphar.service.immo/registrieren/de) - <https://seraphar.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 <525m

Apotheke <500m

Klinik <2.425m

Krankenhaus <2.600m

### **Kinder & Schulen**

Schule <375m

Kindergarten <275m

Universität <550m

Höhere Schule <825m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <400m

Bäckerei <775m

Einkaufszentrum <1.425m

### **Sonstige**

Geldautomat <800m

Bank <800m

Post <800m

Polizei <1.375m

### **Verkehr**

Bus <200m

U-Bahn <775m

Straßenbahn <675m

Bahnhof <800m

Autobahnanschluss <2.350m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap