# 5-Zimmer-Reihenhaus in 1220 Wien – Haus 60A, Ost- und Westgarten



**Objektnummer: 136**

**Eine Immobilie von Seraphar GmbH**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Schlettergasse 60 |
| **Art:** | Haus - Reihenmittelhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1220 Wien |
| **Baujahr:** | 2027 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 128,48 m² |
| **Zimmer:** | 5 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Garten:** | 33,27 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 35,30 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,62 |
| **Kaufpreis:** | 1.150.000,00 € |
| **Kaufpreis / m²:** | 8.950,81 € |
| **Provisionsangabe:** | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

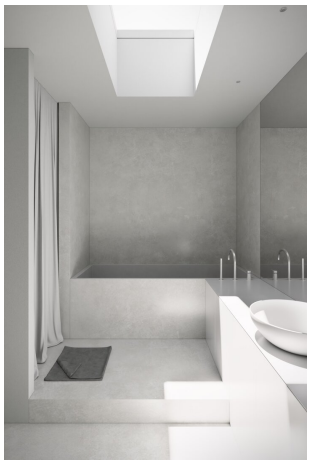
# Ihr Ansprechpartner



**Christopher Marton**

Seraphar GmbH
Schiffmühlenstraße 57/1/1

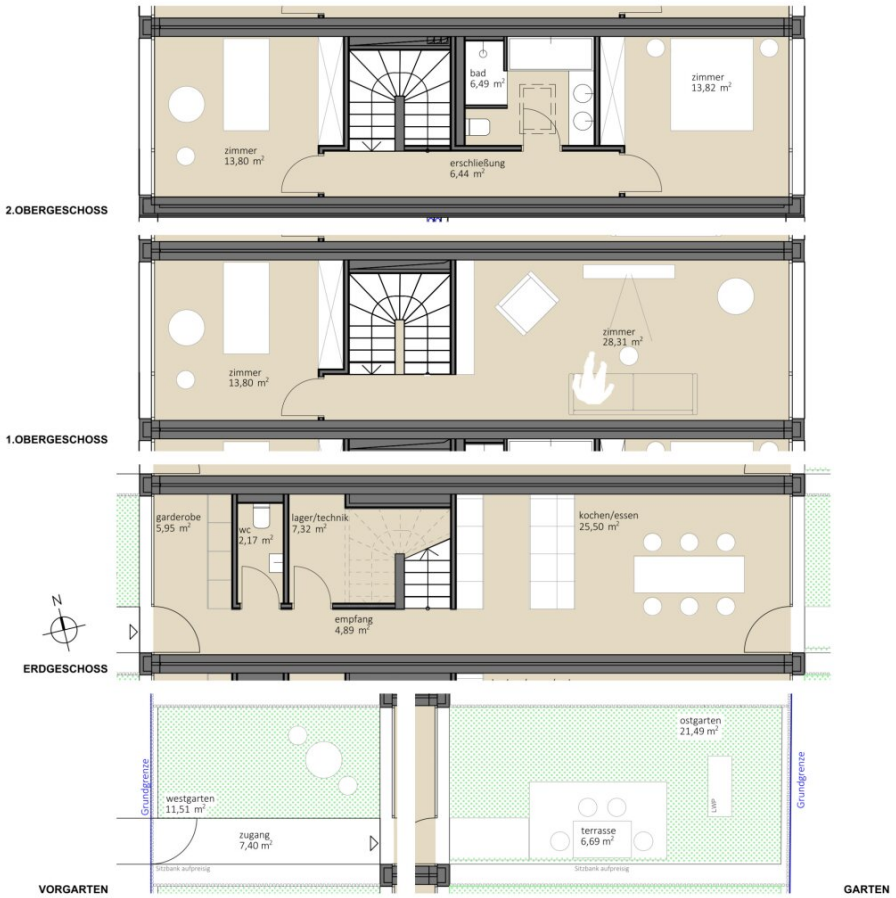













REIHENHAUSANLAGE
SCHLETTERGASSE
1220 WIEN

## Schlettergasse 60A

| RAUMAUFTEILUNG | m2 |
|---|---|
| ERDGESCHOSS | |
| Garderobe | 5,95 |
| Empfang | 4,89 |
| WC | 2,17 |
| Lager/Technik | 7,32 |
| Kochen/Essen/Wohnen | 25,50 |
| 1.OBERGESCHOSS | |
| Zimmer 1 | 13,80 |
| Zimmer 2 | 28,31 |
| 2.OBERGESCHOSS | |
| Zimmer 1 | 13,80 |
| Erschließung | 6,44 |
| Bad | 6,49 |
| Zimmer 2 | 13,82 |
| **GESAMTFLÄCHE EG+1OG+2OG** | **128,49** |

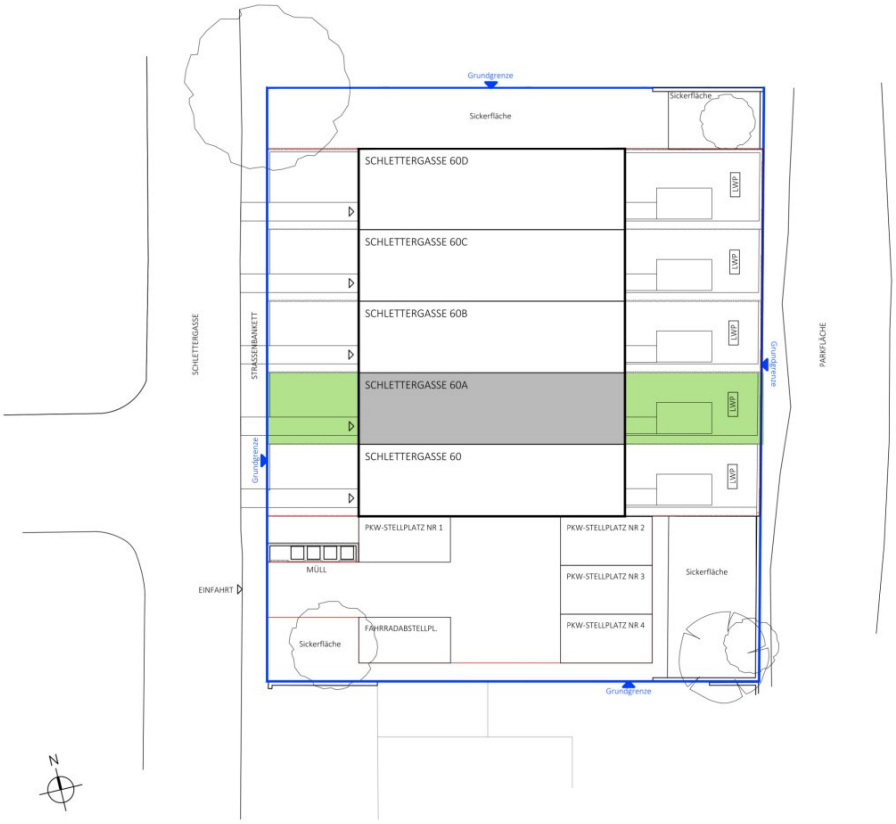
| AUSSENBEREICHE | m2 |
|---|---|
| Westgarten inkl. Terrasse | 18,91 |
| Ostgarten inkl. Zugang | 28,18 |

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.

KIR Immobilien

Erdberger Lände 46/C/6.5
1030 Wien
+43 664 255 96 69
hallo@kirimmo.at

**VERKAUFSPLAN**




**VERKAUFSPLAN - LAGEPLAN**

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.

# REIHENHAUSANLAGE
## SCHLETTERGASSE
## 1220 WIEN

LEGENDE:

- Wohneinheit
- Garten/ Terrasse

KIR Immobilien

Erdberger Lände 46/C/6.5
1030 Wien
+43 664 255 96 69
hallo@kirimmo.at

# Objektbeschreibung

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

**128,48 m²** verteilen sich über **drei Ebenen**, und jede hat ihre eigene Aufgabe: unten wird gekocht und gegessen, in der Mitte gewohnt, oben geschlafen.

Das Erdgeschoß öffnet sich zur **Terrasse im Osten**, wo morgens die Sonne steht. Eine Ebene höher liegt der **Wohnraum mit 28,31 m²**, der größte Raum des Hauses, daneben das erste Schlafzimmer. Unter dem Dach folgen **zwei weitere Schlafzimmer** und das Bad. Wer im Homeoffice arbeitet, hat dafür eine eigene Ebene, und wer abends im Wohnzimmer sitzt, sitzt ein ganzes Geschoß von den Kinderzimmern entfernt.

Drei Ebenen. Drei Arten, den Tag zu verbringen.

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.

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**. Auf dem Dach arbeitet eine **Photovoltaikanlage mit Stromspeicher**. Am meisten liefert sie im Sommer, also genau dann, wenn die Klimaanlage läuft.

Für wen ideal?

- Familien mit zwei oder drei Kindern, die drei Schlafzimmer und einen davon getrennten Wohnraum brauchen.

- Haushalte, die Arbeiten und Wohnen auf verschiedene Ebenen legen wollen.

**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

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