

## **Familienfreundliches Reihenhaus in Grünruhelage**



**Objektnummer: 4468**

**Eine Immobilie von Funk Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Haus - Reihenhaus                |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1220 Wien, Donaustadt            |
| Baujahr:                      | 2021                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 143,04 m <sup>2</sup>            |
| Nutzfläche:                   | 143,04 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 5                                |
| Bäder:                        | 2                                |
| WC:                           | 3                                |
| Terrassen:                    | 3                                |
| Stellplätze:                  | 1                                |
| Garten:                       | 38,98 m <sup>2</sup>             |
| Heizwärmebedarf:              | B 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,74                           |
| Kaufpreis:                    | 679.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 183,34 €                         |
| Heizkosten:                   | 182,29 €                         |
| USt.:                         | 56,13 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Provision bezahlt der Abgeber.

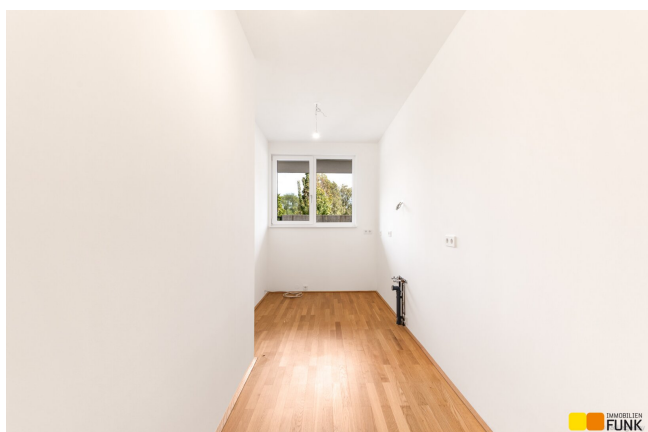
## Ihr Ansprechpartner

**Jonas Halmer**

Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG  
Liechtensteinstraße 22 / 1 / 5  
1090 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







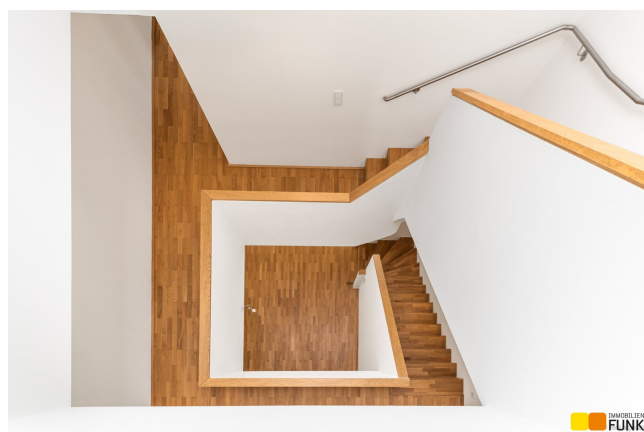














IMMOBILIEN  
FUNK



IMMOBILIEN  
FUNK



IMMOBILIEN  
FUNK

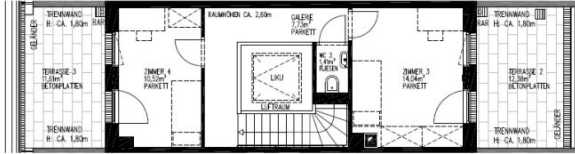




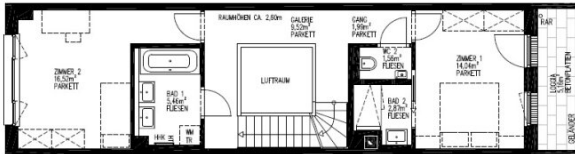




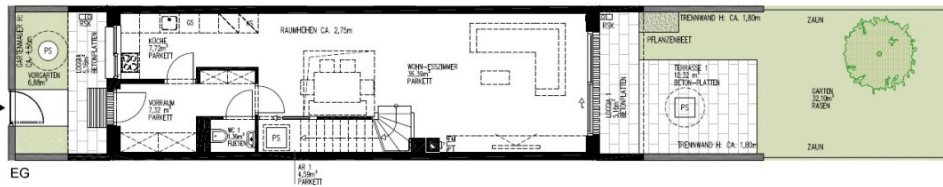
DG



1.OG



EG



Legende  
PS Putzschacht  
RSK Regensinkkasten  
RAR Regenabflusshohr  
HHK Handtuchheizkörper  
EM Einmündung  
PT Putztür  
LIKU Lichtkuppel

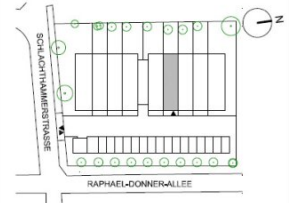
Die gärtnerische Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Änderungen vorbehalten. Die Möblierung (inkl. Küche) und Begrünung gilt nur als Möblierungsvorschlag und ist daher nicht Bestandteil des Lieferumfanges und Vertrages. Die Raum- und Wohnungsgrößen, sowie Raumhöhen sind ungefähre Werte und können sich noch geringfügig ändern. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Sämtliche Maße und Maßangaben sind circa-Angaben und können sich noch ändern. Haustechnik und Elektroeinrichtungen, abgesehen von den nach Erfordernis dargestellten, sind nach Einbaumaßnahmen der Naturmaße zu nehmen. Änderungen während der Bauausführung – infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen – vorbehalten. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.



## SCHLACHTHAMMER STRASSE 103



HAUS 6  
1220 Wien



### HAUS 6

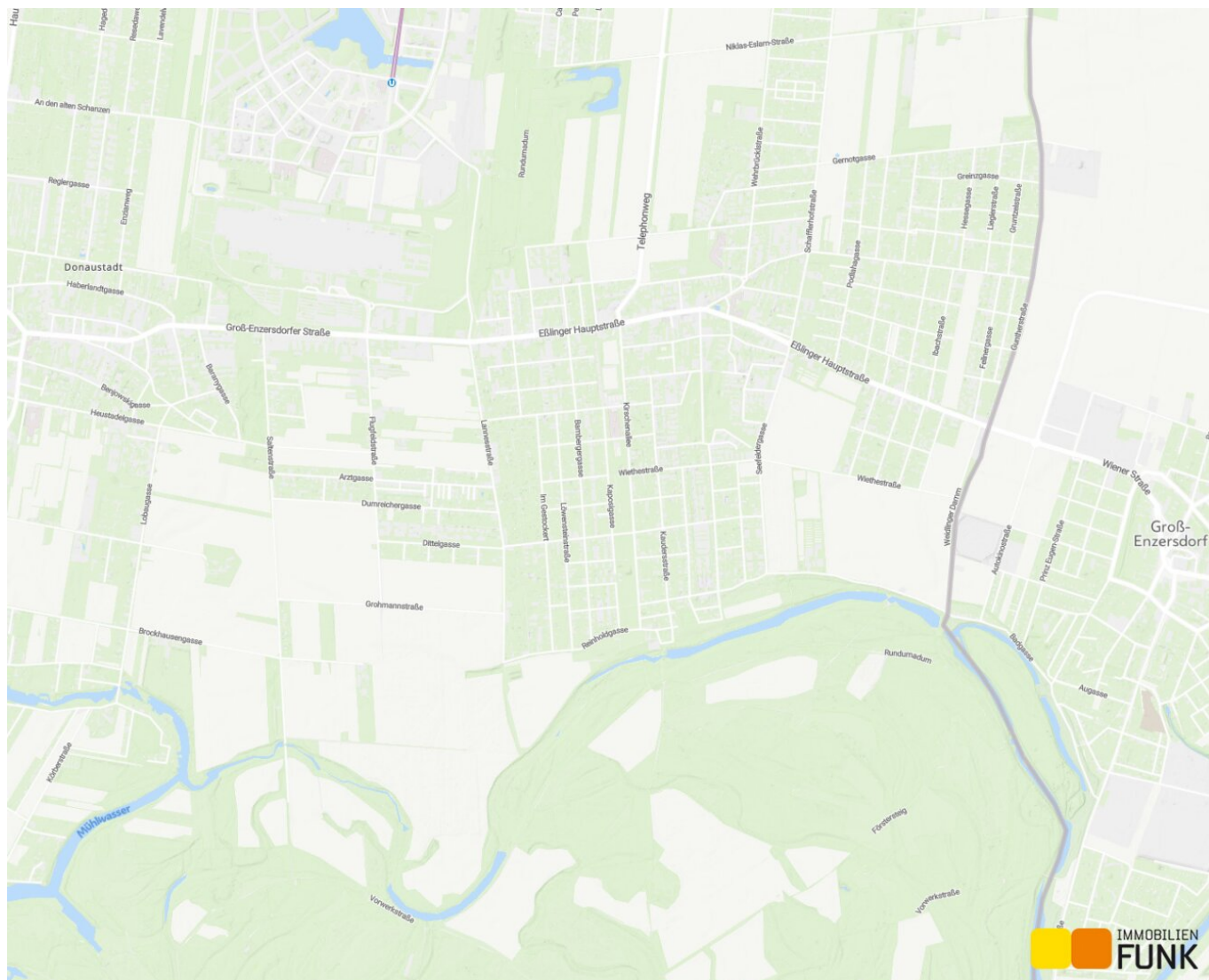
Zimmeranzahl: 5  
Wohnnutzfläche: 143,04 m²  
Terrasse DG: 23,99 m²  
Terrasse EG: 10,37 m²  
Loggia: 15,48 m²  
Garten: 38,98 m²

www.shs.wien  
www.ane.at

Ein Projekt der







## Objektbeschreibung

### Highlights der Immobilie

- **Modernes Reihenhaus** im **Erstbezug**
- Ca. **143 m² Wohnnutzfläche** auf 3 Ebenen
- **5 Zimmer** mit flexiblen Gestaltungsmöglichkeiten
- **ca. 44 m² Wohnbereich** mit offener Küche, Essen & Wohnen
- Hochwertige Ausstattung & moderne Materialien
- Heizungsart: **Fernwärme**
- **Großzügige Freiflächen:**
  - **2 Loggien** und **1 Terrasse** mit westseitigem **Eigengarten**
  - **1 Loggia** im **1. Obergeschoß**
  - **2 Dachterrassen** im **2. Obergeschoß**
- Ideal für **Familien** & anspruchsvolle **Eigennutzer**
- **eigener KFZ-Stellplatz** (12,50 m²) **€ 25.000,00**



## Lage & Umgebung

- **Ruhige, naturnahe Lage** in Essling (22. Bezirk Donaustadt)
- **Hohe Wohnqualität** mit perfekter Kombination aus Stadt & Natur
- **Bushaltestelle 88B direkt vor der Liegenschaft**
- **Gute Anbindung** zur Linie **U2** (Aspernstraße & Seestadt)
- Wiener **Innenstadt** öffentlich in **ca. 45 Minuten** erreichbar
- **Flughafen Wien-Schwechat** in **ca. 30 Minuten** erreichbar
- **Nahversorgung, Schulen, Kindergärten & medizinische Einrichtungen** in unmittelbarer Umgebung
- Nähe zu **Lobau & Nationalpark Donau-Auen** – perfekte Freizeit- & Erholungsmöglichkeiten

## Besichtigungen

- gerne **jederzeit** nach **persönlicher Vereinbarung**

**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://funk.service.immo/registrieren/de) - <https://funk.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.

### Informationen und Besichtigungen

Herr Jonas Halmer, MA steht Ihnen gerne telefonisch unter oder per E-Mail unter [jonas.halmer@funk.at](mailto:jonas.halmer@funk.at) zur Verfügung.

Immobilien Funk.*success in real estate*

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <4.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.000m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

#### Sonstige

Geldautomat <2.500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <2.500m

#### Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <3.000m

Bahnhof <2.000m



Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.