

Exklusives Reihenhauses mit Eigengarten



Objektnummer: 4469

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:	143,03 m ²
Nutzfläche:	143,03 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	3
Stellplätze:	1
Garten:	37,65 m ²
Heizwärmebedarf:	B 35,80 kWh / m ² * 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

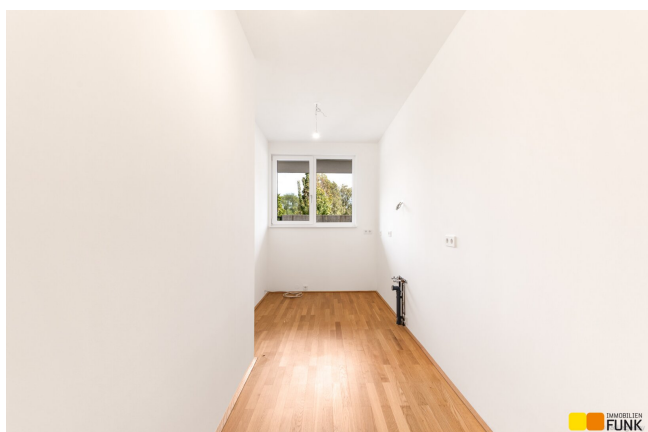


Prok. Walter Mitterstöger



Mitglied des
immobilienring.at

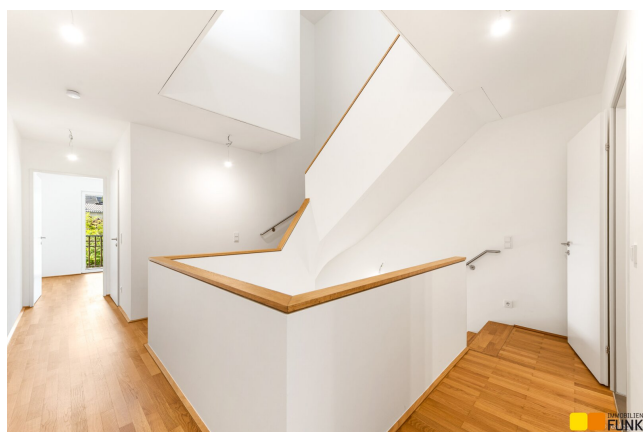














IMMOBILIEN
FUNK



IMMOBILIEN
FUNK



IMMOBILIEN
FUNK



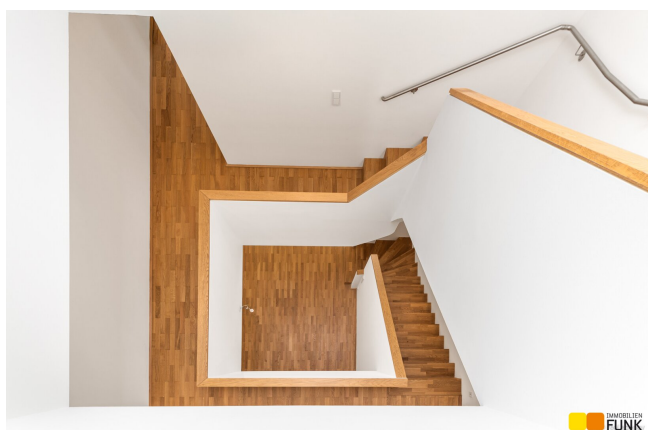
IMMOBILIEN
FUNK



IMMOBILIEN
FUNK



IMMOBILIEN
FUNK





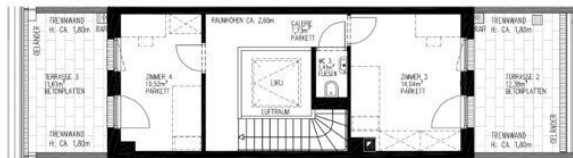




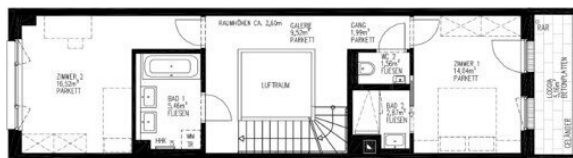




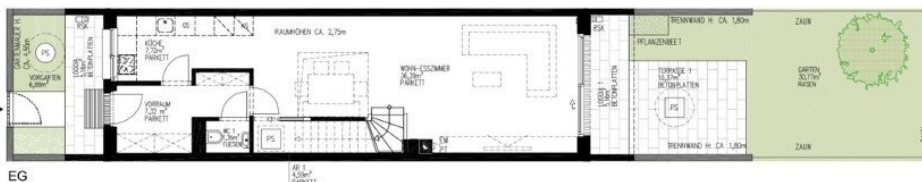
DG



1.OG



EG



Legende
PS Putzschicht
RSK Regensinkkasten
RAR Regenabfallohr
HHK Handtuchheizkörper
EM Einmündung
PT Putztür
LIKU Lichtkuppel

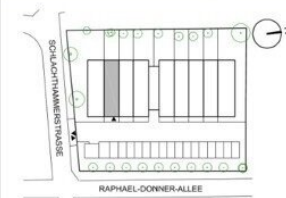


Die gärtnerische Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Änderungen vorbehalten. Die Möblierung (inkl. Küche) und Begrünung gilt nur als Möblierungsvorschlag und ist daher nicht Bestandteil des Lieferumfangs und Vertrages. Die Raum- und Wohnungsgrößen, sowie Raumhöhen sind ungefähre Werte und können 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 Poterien sind nur nach Erfordernis dargestellt. Für die Anfertigung von Einbaumöbeln sind die 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 2
1220 Wien



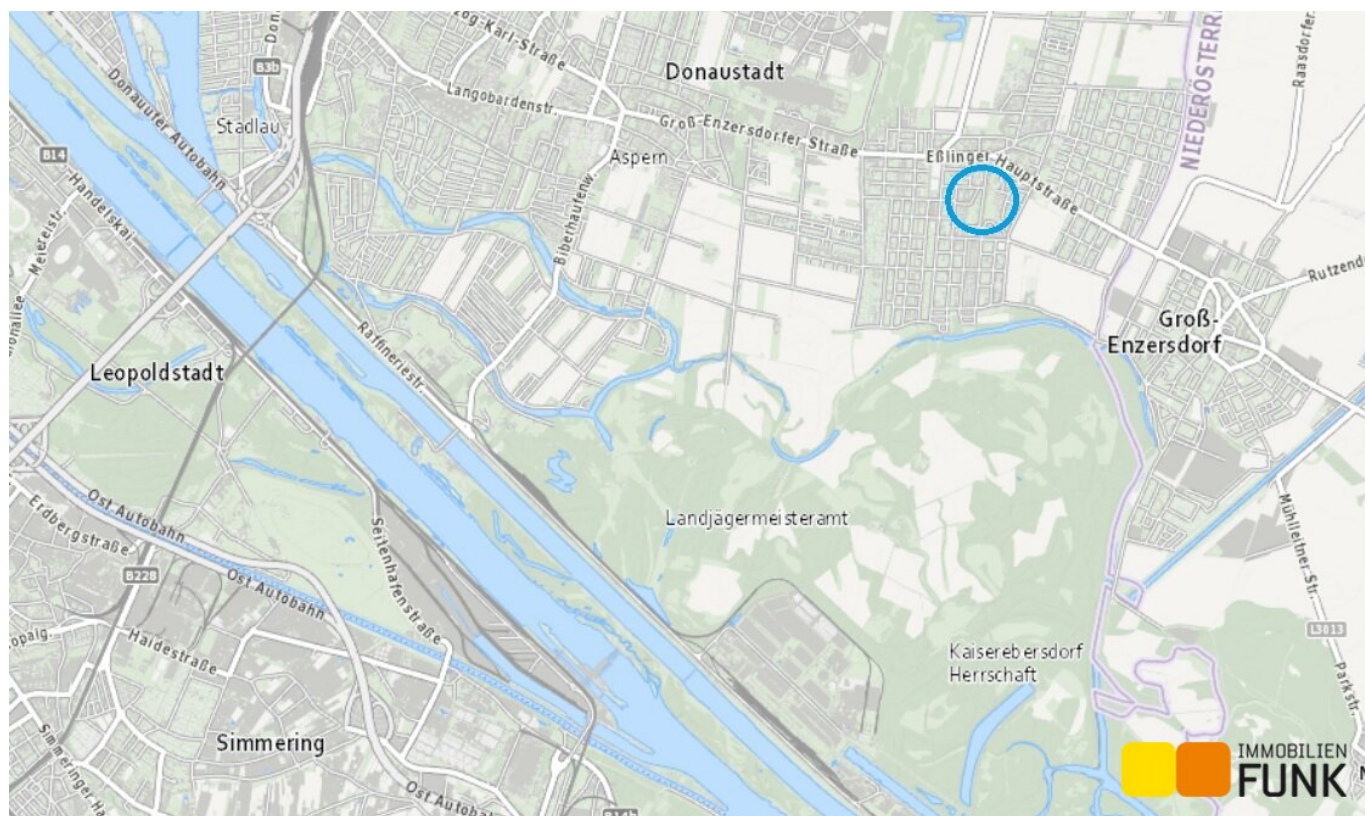
HAUS 2

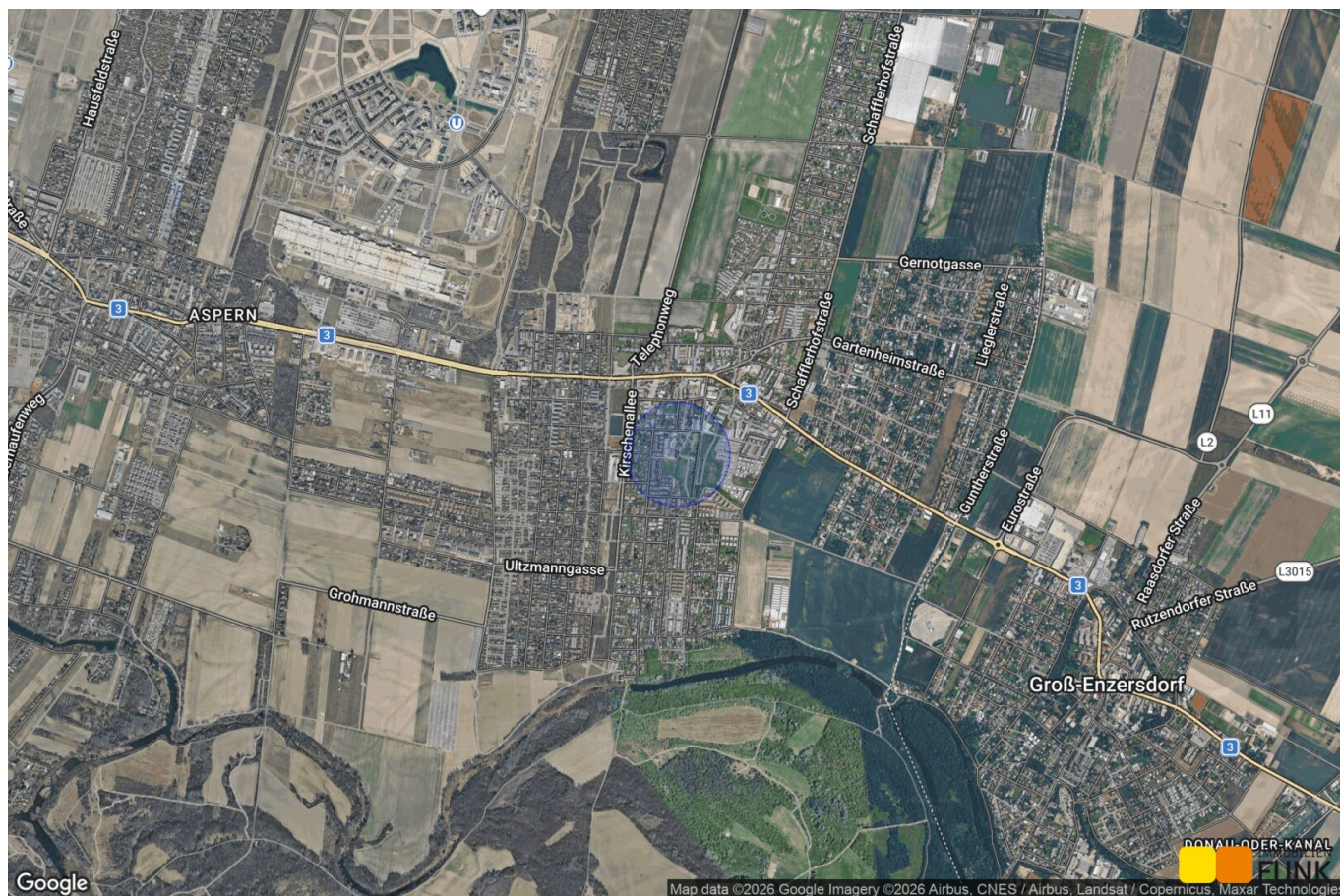
Zimmeranzahl: 5
Wohnnutzfläche: 143,04 m²
Terrasse DG: 23,99 m²
Terrasse EG: 10,37 m²
Loggia: 15,48 m²
Garten: 37,65 m²

www.shs.wien
www.ara.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 Prok. Walter Mitterstöger, MA steht Ihnen gerne telefonisch unter +43 1 533 46 44-1 oder per E-Mail unter walter.mitterstoeger@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.