Erstbezug, sonnige Reihenhäuser mit KFZ-Stellplatz



Objektnummer: 4718

Eine Immobilie von JPIM Immobilien & Beratung e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	123,92 m²
Nutzfläche:	171,06 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	28,35 m²
Keller:	47,14 m²
Heizwärmebedarf:	A 39,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	750.000,00 €

Provisionsangabe:

27.000,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Jolanta Pfister

JPIM Immobilien & Beratung e.U.

Johann-
2000 St

H +43 6
F +43 2

Gerne s
Verfügu



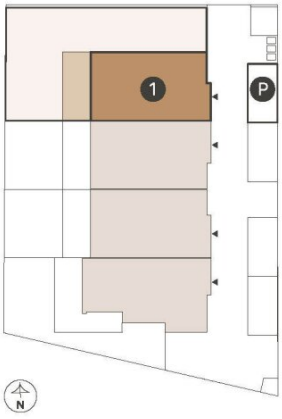






Haus 1

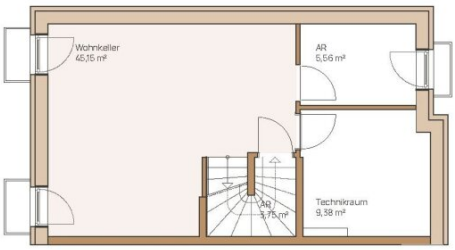
	ca.
Nutzfläche (EG, 1. OG, 2. OG)	128,11 m²
Nutzfläche Keller	45,15 m²
Gesamtnutzfläche	173,26 m²
Terrasse EG	14,00 m²
Terrasse OG	24,21 m²
Garten	92,50 m²



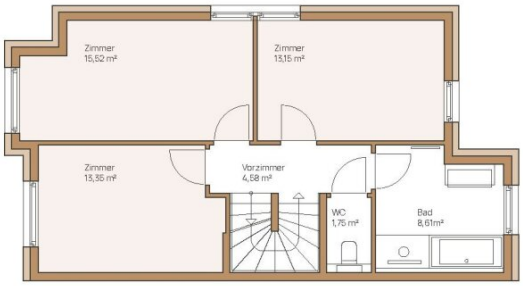
Grundstück



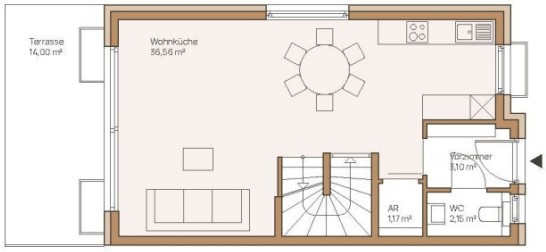
Maßstab Grundrisse
(rechts)



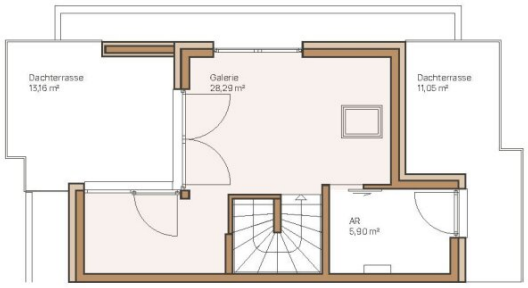
Kellergeschoss



Obergeschoss



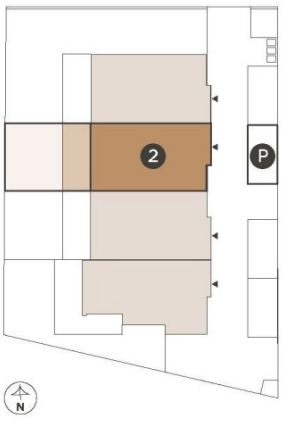
Erdgeschoss



Dachgeschoss

Haus 2

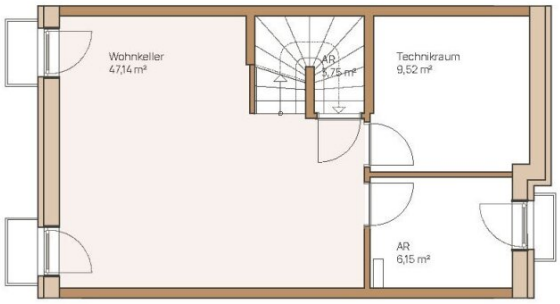
	ca.
Nutzfläche (EG, 1. OG, 2. OG)	123,92 m²
Nutzfläche Keller	47,14 m²
Gesamtnutzfläche	171,06 m²
Terrasse EG	13,80 m²
Terrasse OG	24,45 m²
Garten	28,35 m²



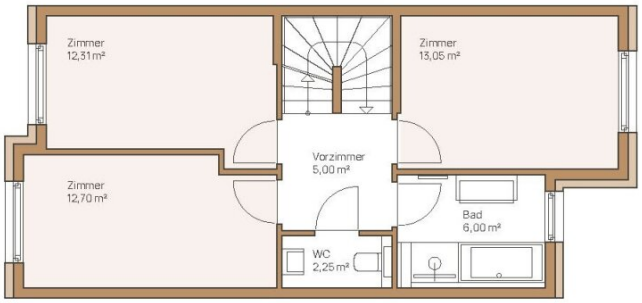
Grundstück



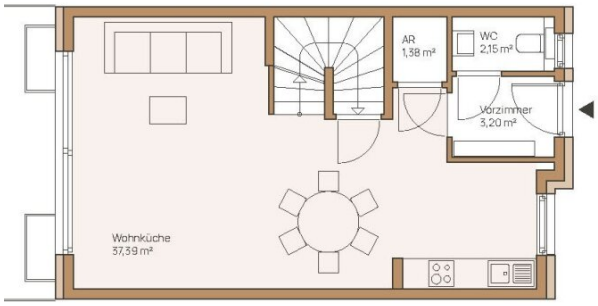
Maßstab Grundrisse
(rechts)



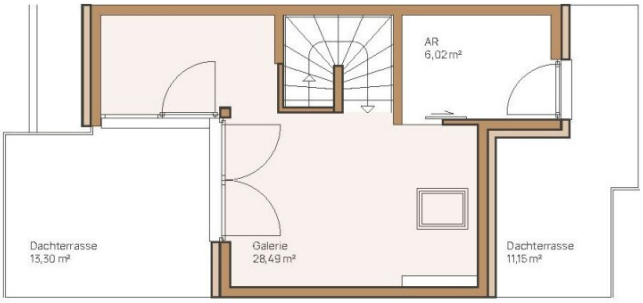
rgeschoss



Obergeschoss



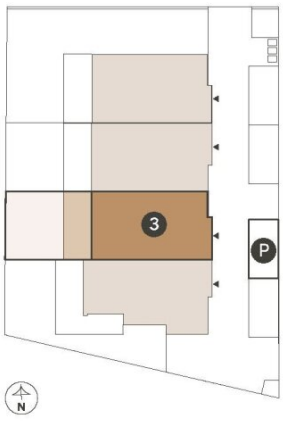
schoss



Dachgeschoss

Haus 3

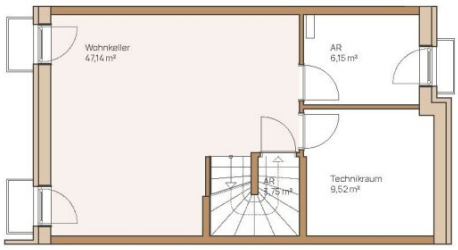
	ca.
Nutzfläche (EG, 1. OG, 2. OG)	123,72 m²
Nutzfläche Keller	47,14 m²
Gesamtnutzfläche	170,86 m²
Terrasse EG	13,50 m²
Terrasse OG	24,63 m²
Garten	28,55 m²



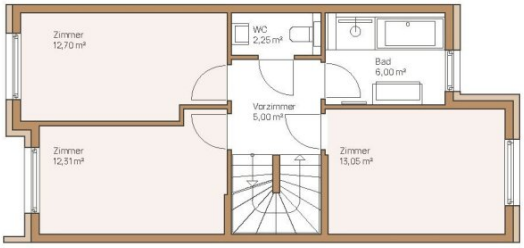
Grundstück



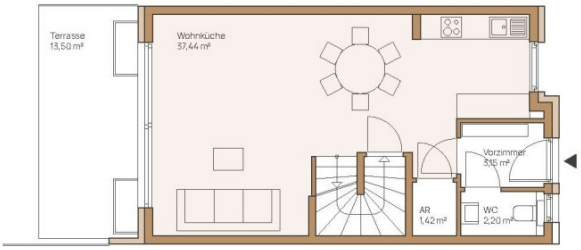
Maßstab Grundrisse
(rechts)



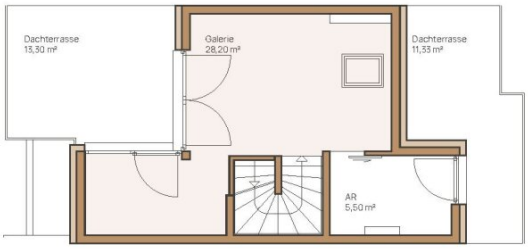
Kellergeschoss



Obergeschoss



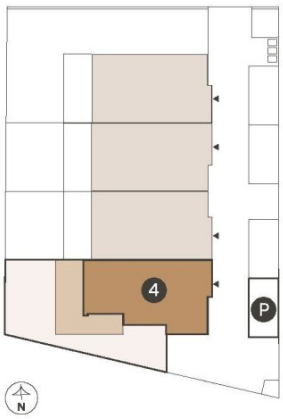
Erdgeschoss



Dachgeschoss

Haus 4

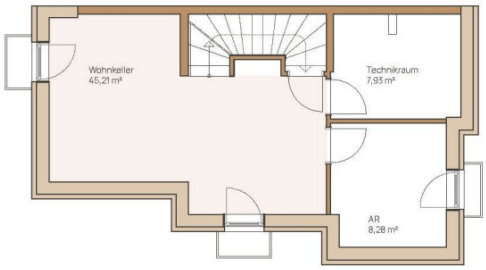
	ca.
Nutzfläche (EG, 1. OG, 2. OG)	119,31 m²
Nutzfläche Keller	45,21 m²
Gesamtnutzfläche	164,52 m²
Terrasse EG	20,15 m²
Terrasse OG	38,30 m²
Garten	52,50 m²



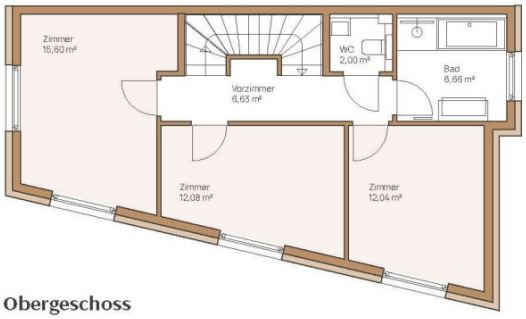
Grundstück



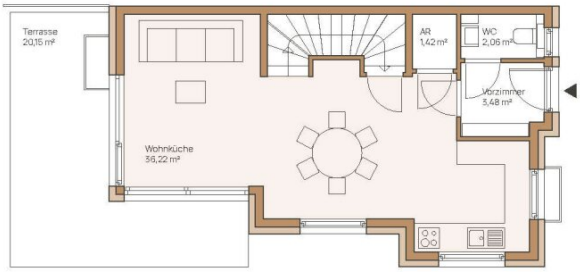
Maßstab Grundrisse
(rechts)



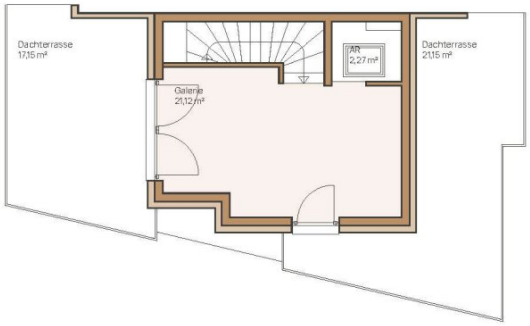
Kellergeschoss



Obergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Objektbeschreibung

In ruhiger Grünlage entstehen **vier vollunterkellerte, ziegelmassive Reihenhäuser** auf **drei Etagen**, jeweils mit **fünf Zimmern**. Jedes Haus verfügt über ein **Badezimmer** (optional sind **zwei Bäder** möglich), **zwei Toiletten** sowie einen **zusätzlichen Wohnkeller**.

Zu jeder Einheit gehören ein **KFZ-Stellplatz**, **kleine Eigengärten** und **Terrassen**, die zum Entspannen im Freien einladen.

Im **Tiefgeschoss** befinden sich ein **Heizraum**, ein **Abstellraum** sowie ein **großzügiger Hobbyraum**, der mit **Fußbodenheizung** ausgestattet ist und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Die Fertigstellung ist für Ende 2026 oder Anfang 2027 geplant.

Nutzflächen

- Haus 1. (Eckreihenhaus), Wohnfläche ca. 128,11m² + Keller ca. 45,15 + Dachter. ca. 24,11m² + Gartenter. ca. 14m² + Garten 92,50m² + 1 SP;
- Haus 2. Wohnfläche: Ca. 123,92m² + Keller ca. 47,14m² + Dachter. ca. 24,45m² + Gartenter. ca. 13,80m² + Garten ca. 28,35m² + 1 SP;
- Haus 3. Wohnfläche: Ca. 123,72m² + Keller ca. 47,14m² + Dachter. ca. 24,63m² + Gartenter. ca. 13,80m² + Garten ca. 28,55m² + 1 SP;
- Haus 4. (Eckreihenhaus), Wohnfläche ca. 119,31m² + Keller ca. 45,21 + Dachter. ca. 38,30 + Gartenter. ca. 20,15 + Garten 52,50m² + 1 SP;

Die Aufteilung der Reihenhäuser:

- Erdgeschoss: großer Küchenwohnraum (ca. 37m²) mit Ausgang auf die Terrasse und in den Garten, Vorraum, Toilette und Abstellraum
- Obergeschoss: hier befinden sich drei Schlafzimmer und Bad mit Toilette

- Dachgeschoss: hier befindet sich ein großes Zimmer/Galerie mit Abstellraum (hier ist ein zusätzliches Badezimmer möglich) mit Ausgang auf die Terrassen.

- Wohnkeller: hier berfindet sich ein großes Hobbyraum, Heizraum und ein Abstellraum

Ausstattung:

- Heizung mit mit einer energieefizienter Luftwärmepumpe mit Kühlfunktion im Sommer

- Kunstoff-Alu-Fenster mit 3-Fach-Verglasung

- Fußbodenheizung im gesamten Haus

- Parkettböden in den Wohnräumen

- Fliesen in den Nassräumen

Lage:

Die Lage ist sehr gut an den öffentlichen Verkehr angebunden: In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Buslinien (z. B. 98A, 99A/99B), die Sie schnell zu den nächsten U-Bahn-Stationen der Linie U2 (z. B. Aspernstraße oder Seestadt) bringen. Von dort aus gelangen Sie direkt ins Wiener Stadtzentrum und zu wichtigen Umsteigeknoten im Netz der Wiener Linien.

Buslinien am Busstop" Gernotgasse" (1 Min Fußweg)

- **99A** – Richtung *Eßling Schule ? Seestadt*

- **99B** – ebenfalls *Eßling Schule ? Seestadt*

- **98A** – Richtung *Aspernstraße U2*

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und ein individuelles Angebot. Für Fragen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermines stehen wir Ihnen gerne unter 0699 1957 54 29 oder unter: office@jpim.at zur Verfügung. Bitte geben Sie bei Anfragen Ihren vollständigen Namen sowie Ihre Telefonnummer an.

Die Vermittlungsprovision beträgt 3 % des Kaufpreises zuzgl. 20 % Ust.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Käufer tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <2.500m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <3.000m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap