

Schlüsselfertiges Endreihenhaus mit Pool, Sauna & Dachterrasse – modernes Wohnen in Bestlage



Objektnummer: 2153/254

Eine Immobilie von MWP Asset Management GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenendhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	116,61 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	104,11 m²
Heizwärmebedarf:	B 41,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	529.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

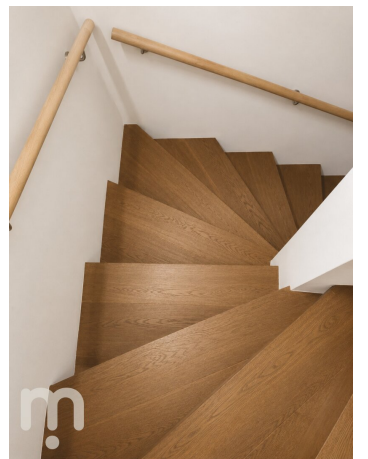
Ihr Ansprechpartner



Thomas Berger

Merlin Real Estate Group GmbH
Walfischgasse 14
1010 Wien















mer
lin .

— PLANEN SIE EINEN VERKAUF?

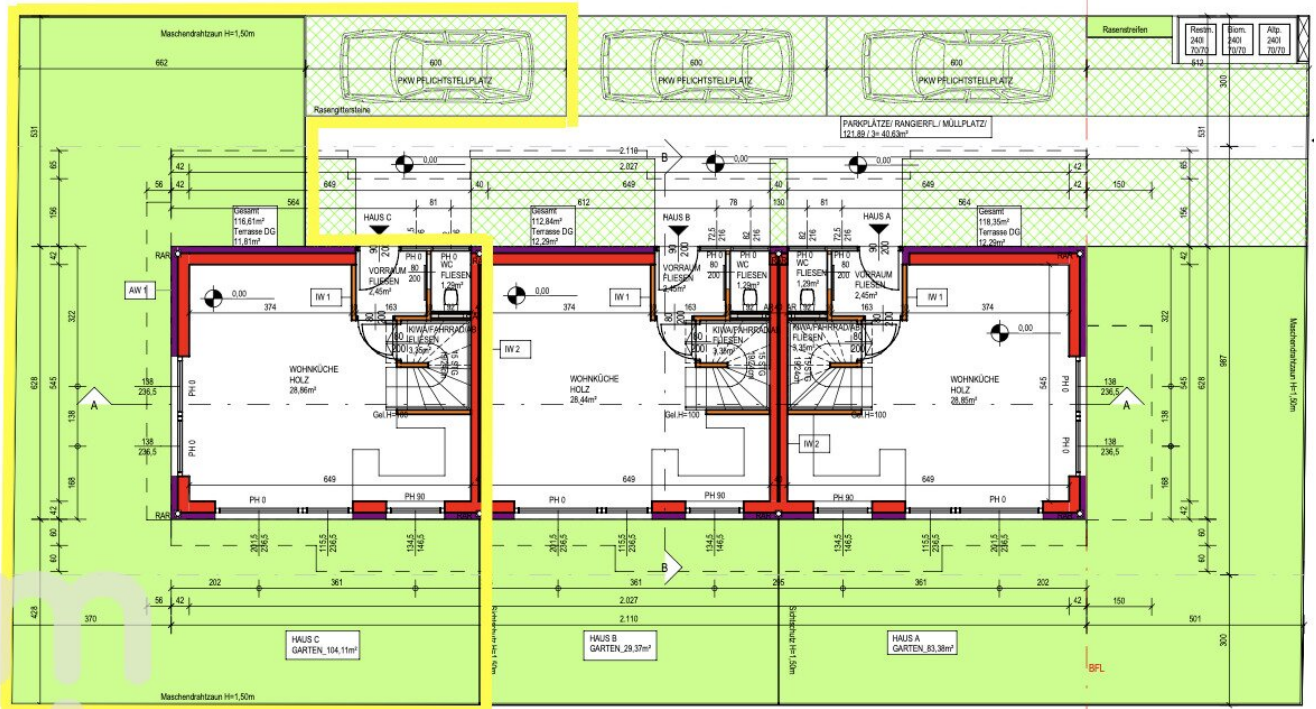
Ihre Immobilie verdient diesen Auftritt.

Erfahren Sie, was sie wert ist —
kostenlos, ehrlich und unverbindlich.

MARKTWERT ANFRAGEN →

merlinreal.com

● let's talk real estate.



ERDGESCHOSS



Objektbeschreibung

Der Sommer ist hier eingebaut: Südgarten mit Pool, überdachte Dachterrasse und Fußbodenkühlung für die heißen Tage – die Donau in Gehweite.

Dieses 2020 errichtete Endreihenhaus in der Schwarzen Lackenau bietet auf drei Ebenen und rund 116 m² Platz für die ganze Familie: schlüsselfertig, hochwertig ausgestattet und kurzfristig übergebbar.

- Auf einen Blick -

- ca. 116 m² Wohnfläche auf 3 Ebenen | 5 Zimmer | Baujahr 2020
 - Südgarten mit ca. 104 m² inkl. Pool
 - überdachte Dachterrasse mit ca. 11 m²
 - schlüsselfertig inkl. hochwertiger Küche
- 2 Badezimmer (OG mit maßgefertigter Sauna, DG) | WC auf jeder Ebene
- Luftwärmepumpe (Daikin) mit Fußbodenheizung & Fußbodenkühlung
- massive Ziegelbauweise (Wienerberger) | 3-fach verglaste Fenster | elektrische Raffstores
- exklusiver Parkettboden in allen Wohnräumen, vollverflieste Badezimmer
- Netzwerkdosen in allen Zimmern | SAT-Anlage (Hotbird & Astra) | Starkstromanschluss für E-Auto
 - 1 KFZ-Stellplatz inkludiert, 2. Stellplatz bei Bedarf möglich
- ruhige Lage im hinteren Teil der Anlage, Donau fußläufig erreichbar
- Baurechtsgrund: Laufzeit ca. 90 Jahre, Baurechtszins derzeit ca. € 279,-/Monat
 - größtenteils geräumt – kurzfristige Übergabe möglich

Drei Ebenen, klare Ordnung

Das Erdgeschoss gehört dem gemeinsamen Leben: Eine rund 30 m² große Wohnküche mit offener Küche bildet das Zentrum des Hauses, ergänzt um einen kleinen Vorraum, Abstellbereich und ein separates WC. Eine Ebene höher liegt der Ruhebereich – drei

Schlafzimmer und ein stilvoll ausgestattetes Badezimmer, das mit seiner maßgefertigten Sauna weit über den Standard hinausgeht. Das Dachgeschoss bietet mit einem weiteren Zimmer und eigenem Badezimmer Raum für alles, was Familien flexibel brauchen: Homeoffice, Gästezimmer oder das erste eigene Reich für Jugendliche. Und ein praktisches Detail für den Alltag zu fünft: Auf jeder Ebene gibt es ein WC.

Sommer auf der Südseite

Die Südausrichtung und die bodentiefen Fensterflächen holen den ganzen Tag Licht ins Haus, elektrisch bedienbare Raffstores dosieren es auf Knopfdruck. Draußen warten der Garten mit Pool und die überdachte Dachterrasse – und wenn es richtig heiß wird, hält die Fußbodenkühlung die Innenräume angenehm temperiert. Nach dem Schwimmen in die eigene Sauna: Erholung, für die andere ins Wochenende fahren.

Substanz & Technik

Errichtet wurde das Haus 2020 in massiver Bauweise mit Wienerberger Ziegeln. Geheizt – und im Sommer gekühlt – wird über eine hochwertige Daikin-Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung; fossile Energieträger braucht dieses Haus nicht. Dazu kommen 3-fach verglaste Fenster, exklusiver Parkettboden in allen Wohnräumen, vollverflieste Bäder, Netzwerk Dosen in sämtlichen Zimmern, eine SAT-Anlage (Hotbird & Astra) und ein Starkstromanschluss für das E-Auto. Ein KFZ-Stellplatz ist im Kaufpreis enthalten, ein zweiter kann bei Bedarf problemlos am Grundstück geschaffen werden.

Lage: ruhig gelegen, Donau in Gehweite

Das Haus befindet sich im hinteren Bereich der Anlage – ohne Durchgangsverkehr, mit einem hohen Maß an Ruhe und Privatsphäre. Die Schwarze Lackenau verbindet naturnahes Wohnen mit gut ausgebauter Infrastruktur: Die Donau mit ihren Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten erreichen Sie zu Fuß, Nahversorger, Schulen und Kindergärten liegen in der näheren Umgebung, größere Einkaufsmöglichkeiten nur wenige Fahrminuten entfernt.

Gut zu wissen – Transparenz vorab

- Das Haus steht auf Baurechtsgrund mit einer Laufzeit von rund 90 Jahren; der monatliche Baurechtszins beträgt derzeit ca. € 279,–.
- Die Immobilie wird aufgrund einer familiären Veränderung der Eigentümer verkauft.
- Das Haus ist bereits größtenteils geräumt und kann kurzfristig übergeben werden. Kleinere Reparatur- und Renovierungsarbeiten finden derzeit noch statt; Art und Umfang können im Zuge des Verkaufsprozesses individuell besprochen und abgestimmt werden.
- Einzelne Fotos wurden für die Präsentation digital nachbearbeitet und teilweise KI-gestützt

optimiert. Dabei wurden insbesondere persönliche Gegenstände sowie einzelne Gegenstände, die von den Eigentümern noch entfernt werden, bereits digital aus den Aufnahmen entfernt. Abweichungen zum aktuellen tatsächlichen Zustand sind daher möglich.

Interesse geweckt?

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Thomas Berger unter 0676 / 963 55 85 oder tberger@merlinreal.com gerne zur Verfügung.

Ein ausführliches Exposé mit sämtlichen Unterlagen erhalten Sie auf Anfrage.

Alle Angaben basieren auf Informationen des Verkäufers sowie von Behörden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

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 <2.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap