Reihenendhaus mit 131,40 m² innere Nutzfläche



Objektnummer: 2258/309

Eine Immobilie von MAXSTA Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenendhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	81,03 m²
Nutzfläche:	131,40 m²
Bürofläche:	50,37 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Garten:	10,64 m²
Heizwärmebedarf:	B 41,71 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	599.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.558,60 €
Betriebskosten:	329,26 €
Sonstige Kosten:	137,03 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

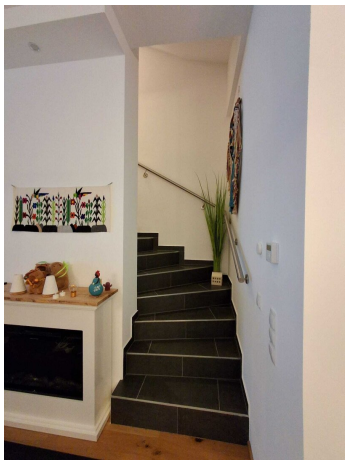










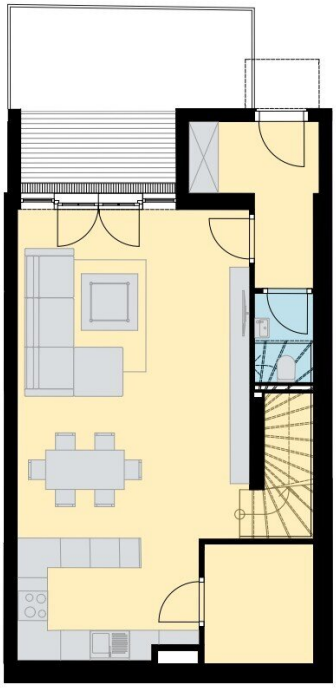


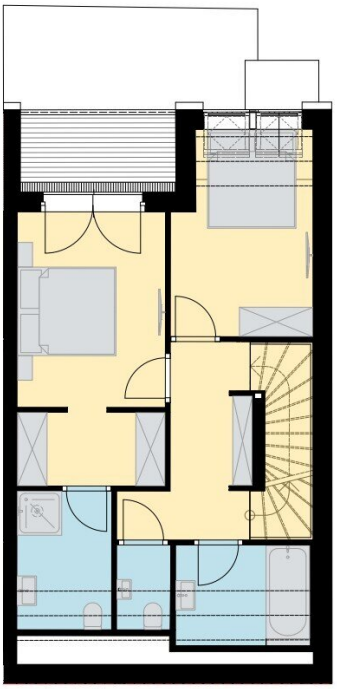


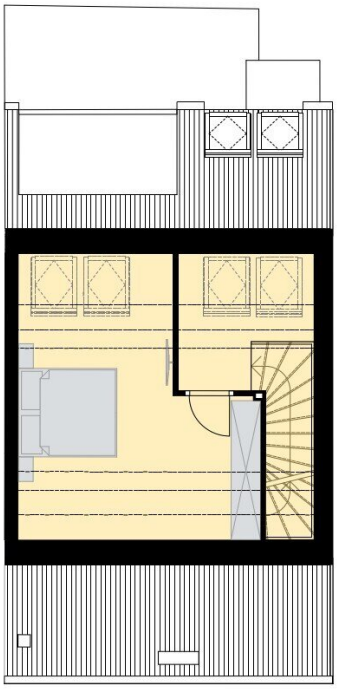





10







Objektbeschreibung

Wohnen und Studio auf drei Ebenen – vollklimatisiertes Reihenhaus mit Garten, Loggia und Balkon

Kaufpreis € 599.000 einschließlich Einlagerungsraum ER 8 und separatem Abstellraum AR 2. Garagenstellplatz optional um zusätzlich € 30.000,00 erhältlich.

Ein eigener Eingang, Platz auf drei Ebenen und gemütliche Bereiche im Freien: Dieses Reihenendhaus verbindet ein großzügiges Raumangebot mit dem Komfort einer modernen Wohnanlage. Rund 131,40 m² innere Nutzfläche, einschließlich des im Erdgeschoß als Studio ausgewiesenen Bereichs, bieten vielseitige Möglichkeiten für individuelle Raum- und Nutzungskonzepte.

Großzügiges Erdgeschoß mit vielseitigen Möglichkeiten

Der rund 39,69 m² große Studiobereich bildet den Mittelpunkt der derzeitigen Nutzung. Die Eigentümer nutzen ihn seit ihrem Einzug im September 2020 als offene Wohnküche – mit Platz zum gemeinsamen Kochen, Essen und Entspannen. Die angrenzende Loggia mit rund 5,26 m² und der zugeordnete Gartenbereich mit rund 10,64 m² erweitern den Alltag ins Freie: für den Morgenkaffee, Pflanzen oder gemütliche Stunden am Abend.

Die Ausweisung als Studio eröffnet zugleich interessante Perspektiven für individuelle Arbeits- und Nutzungskonzepte, etwa als Büro, Atelier oder kreativer Arbeitsraum. Die Zulässigkeit der jeweiligen Nutzung beziehungsweise eines konkreten Betriebs ist anhand der maßgeblichen Genehmigungen zu prüfen.

Ein Vorraum, ein separates WC und ein Abstellraum mit rund 5,32 m² ergänzen das insgesamt rund 50,37 m² große Erdgeschoß.

Raum für Rückzug auf zwei weiteren Ebenen

Die beiden Obergeschoße bieten zusammen rund 81,03 m² und Platz für Schlafen, Arbeiten und persönliche Rückzugsbereiche. Zwei Badezimmer und ein weiteres separates WC erleichtern den Alltag auch bei mehreren Bewohnern. Der Balkon mit rund 5,30 m² bietet einen zusätzlichen Platz im Freien.

Im obersten Geschoß steht ein rund 25,44 m² großes Zimmer zur Verfügung – ideal für einen großzügigen persönlichen Rückzugsbereich.

Angenehmes Raumklima und moderner Komfort

Das Reihenhaus ist vollklimatisiert und mit Klimageräten in allen Räumen ausgestattet.

Dadurch lässt sich auch an heißen Sommertagen ein angenehmes Raumklima schaffen.

Zur Ausstattung zählen Eichenparkett, Fußbodenheizung und dreifach verglaste Fenster. Sowohl die Fenster und auch die Terrassentür sind mit abschließbaren Zusatzsicherungen ausgestattet und bieten dadurch erhöhten Einbruchschutz. Heizung und Warmwasser werden zentral über Fernwärme bereitgestellt.

Neben dem Abstellraum im Erdgeschoß gehört der Einlagerungsraum ER 8 mit rund 2,61 m² zu Top 8. Im Kaufpreis von € 599.000 ist außerdem der separate Abstellraum AR 2 unter der Garagenrampe mit rund 12,67 m² enthalten. An AR 2 ist eigenständiges Wohnungseigentum begründet.

Der KFZ-Stellplatz Nr. 10 in der hauseigenen Garage mit rund 23,00 m² kann optional um zusätzlich € 30.000 erworben werden. Er ist ebenfalls ein eigenständiges Wohnungseigentumsobjekt und separat im Grundbuch angeführt.

Top 8 einschließlich ER 8 und der Abstellraum AR 2 sind im Kaufpreis enthalten.

Die Eckdaten im Überblick

- Reihenhaus mit eigenem Eingang und drei Ebenen
- Innere Nutzfläche Top 8: rund 131,40 m²
- Erdgeschoß: rund 50,37 m², davon Studiobereich rund 39,69 m²
- Obergeschoße zusammen: rund 81,03 m²
- Zugeordneter Gartenbereich: rund 10,64 m²
- Loggia: rund 5,26 m²
- Balkon: rund 5,30 m²
- Zwei Badezimmer und zwei separate WCs
- Vollklimatisiert – Klimageräte in sämtlichen Wohn- und Schlafräumen sowie im Studiobereich
- Abstellraum im Erdgeschoß: rund 5,32 m², bereits in der inneren Nutzfläche enthalten
- Einlagerungsraum ER 8: rund 2,61 m², Top 8 zugehörig
- Separater Einlagerungsraum im Keller - AR 2: rund 12,67 m², eigenständiges

Wohnungseigentumsobjekt

- KFZ-Stellplatz Nr. 10: rund 23,00 m², eigenständiges Wohnungseigentumsobjekt - **Kaufpreis zusätzlich € 30.000,-**

Lage

Das Reihenhaus befindet sich im hinteren Bereich einer Wohnanlage in Wien-Simmering. Die Lage verbindet privates Wohnen mit städtischer Infrastruktur. Die nahe gelegene Simmeringer Hauptstraße bietet Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie; die U3-Station Enkplatz ermöglicht eine gute Verbindung in die Wiener Innenstadt.

Hinweise zu Flächen und Nutzung

Die Flächenangaben basieren auf dem vorliegenden Nutzwertgutachten. Die angegebenen 131,40 m² bezeichnen die gesamte innere Nutzfläche von Top 8, einschließlich des Erdgeschoßes und ohne die zusätzlich angeführten Zubehörflächen beziehungsweise eigenständigen Wohnungseigentumsobjekte.

Der im Nutzwertgutachten als Studio ausgewiesene Bereich im Erdgeschoß wird seit September 2020 als Wohnküche genutzt. Bei der Kaufpreisgestaltung wurde berücksichtigt, dass der im Erdgeschoß als Studio ausgewiesene Bereich nicht als Wohnnutzfläche angesetzt wird. Die derzeitige Nutzung als Wohnküche wurde somit nicht einer Bewertung als genehmigte Wohnfläche gleichgestellt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.