

Wohnen auf drei Ebenen – Reihenhaus mit Loggia und Balkon



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 m ²
Nutzfläche:	131,40 m ²
Bürofläche:	50,37 m ²
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Garten:	10,64 m ²
Heizwärmebedarf:	B 41,71 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	635.000,00 €
Betriebskosten:	329,26 €
Sonstige Kosten:	137,03 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Thomas Hödl

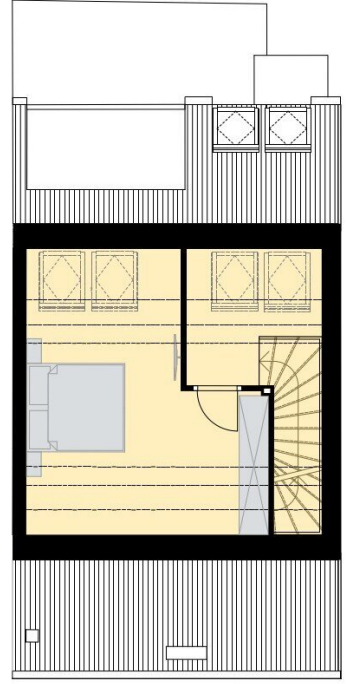
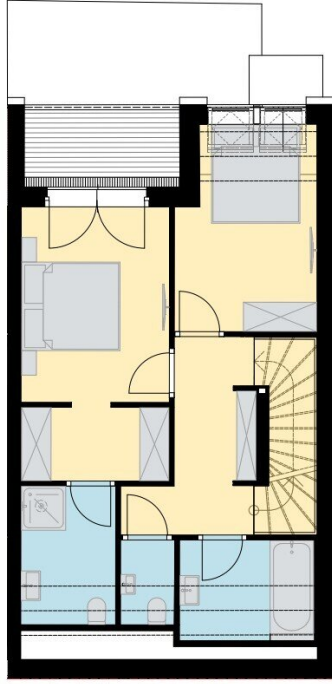
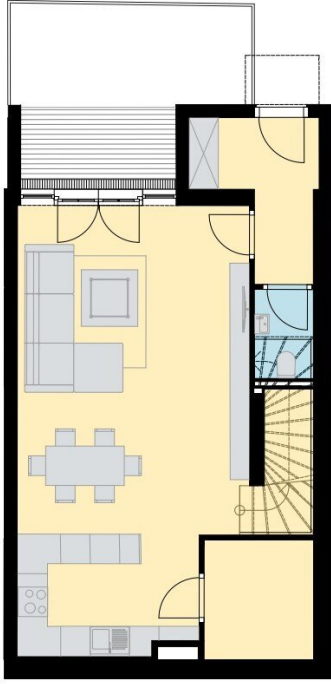
MAXSTA Immo GmbH
Dreherstraße 39
1110 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









Objektbeschreibung

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

Garagenstellplatz und zusätzlicher Abstellraum im Kaufpreis enthalten

Ein eigener Eingang, Platz auf drei Ebenen und gemütliche Bereiche im Freien: Dieses Reihenhaus verbindet ein großzügiges Raumangebot mit dem Komfort einer modernen Wohnanlage. Rund 131,40 m² innere Nutzfläche bieten vielseitige Möglichkeiten für Familien, Paare mit Wunsch nach mehr Platz oder die Verbindung von Wohnen und Arbeiten.

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.

Die laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung vorgesehene Ausstattung umfasst Eichenparkett,

Fußbodenheizung und dreifach verglaste Fenster. Fenster und Terrassentür sind mit abschließbaren Zusatzsicherungen ausgestattet und bieten dadurch erhöhten Einbruchschutz. Heizung und Warmwasser werden zentral über Fernwärme bereitgestellt.

Zusätzlicher Stauraum und Garagenstellplatz inklusive

Neben dem Abstellraum im Erdgeschoß gehört der Einlagerungsraum ER 8 mit rund 2,61 m² zu Top 8.

Zusätzlich umfasst das Angebot den Abstellraum AR 2 unter der Garagenrampe mit rund 12,67 m² sowie den KFZ-Stellplatz Nr. 10 mit rund 23,00 m² in der hauseigenen Garage. An AR 2 und Stellplatz 10 ist jeweils eigenständiges Wohnungseigentum begründet; beide sind separat im Grundbuch angeführt.

Top 8 einschließlich ER 8, der Abstellraum AR 2 und der KFZ-Stellplatz Nr. 10 sind im Kaufpreis enthalten.

Die Eckdaten im Überblick

- Reihenhaushaus 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 allen Räumen
- Abstellraum im Erdgeschoß: rund 5,32 m², bereits in der inneren Nutzfläche enthalten
- Einlagerungsraum ER 8: rund 2,61 m², Top 8 zugehörig
- Separater Abstellraum AR 2: rund 12,67 m², eigenständiges Wohnungseigentumsobjekt

- KFZ-Stellplatz Nr. 10: rund 23,00 m², eigenständiges Wohnungseigentumsobjekt
- **Garagenstellplatz und AR 2 im Kaufpreis enthalten**

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.