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



Objektnummer: 2153/271

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:	515.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Berger

Merlin Real Estate Group GmbH
Walfischgasse 14
1010 Wien

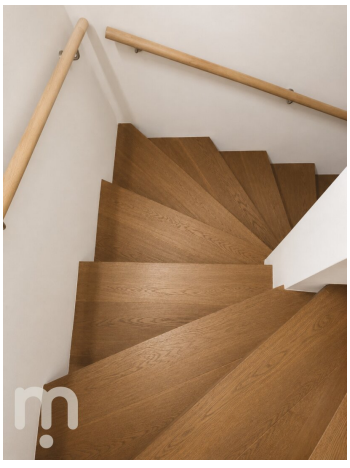










































merlin .

PLANEN SIE EINEN VERKAUF?

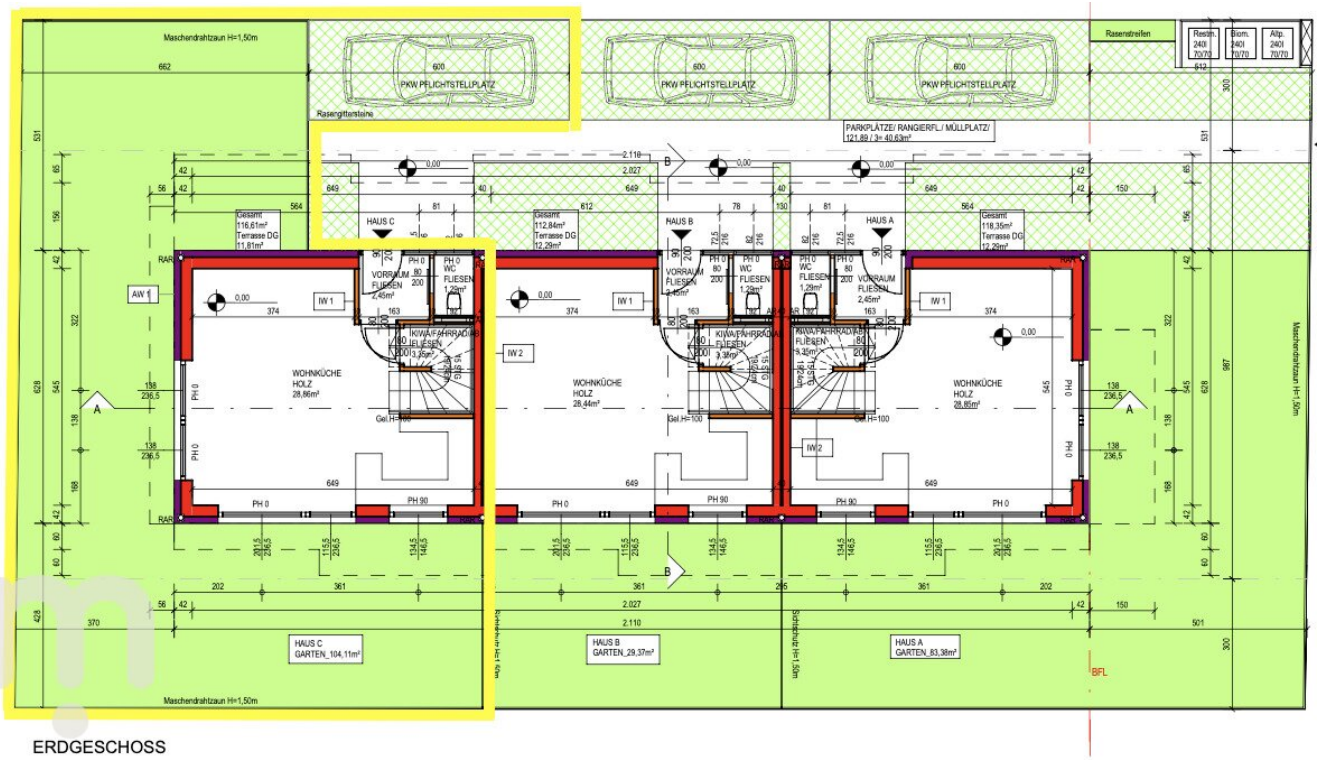
Ihre Immobilie verdient diesen Auftritt.

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

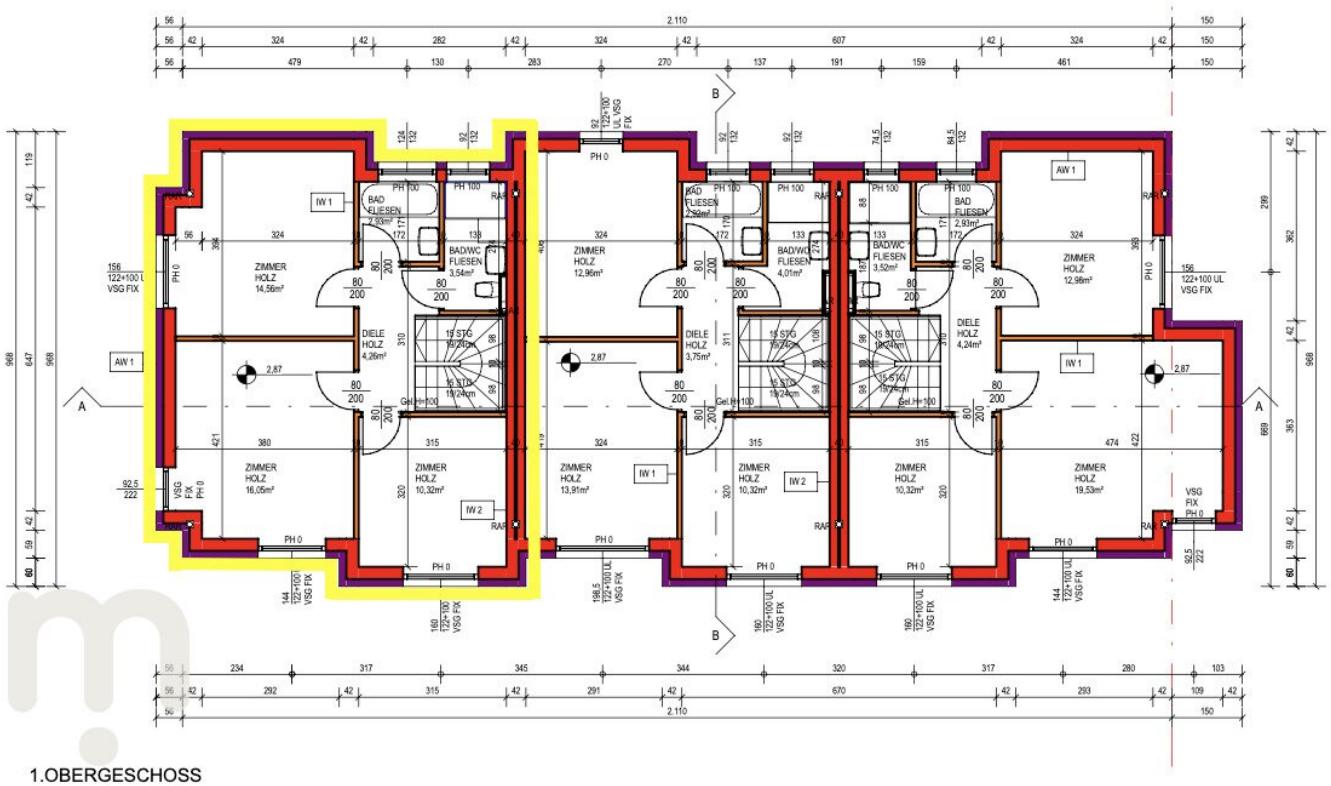
MARKTWERT ANFRAGEN →

merlinreal.com

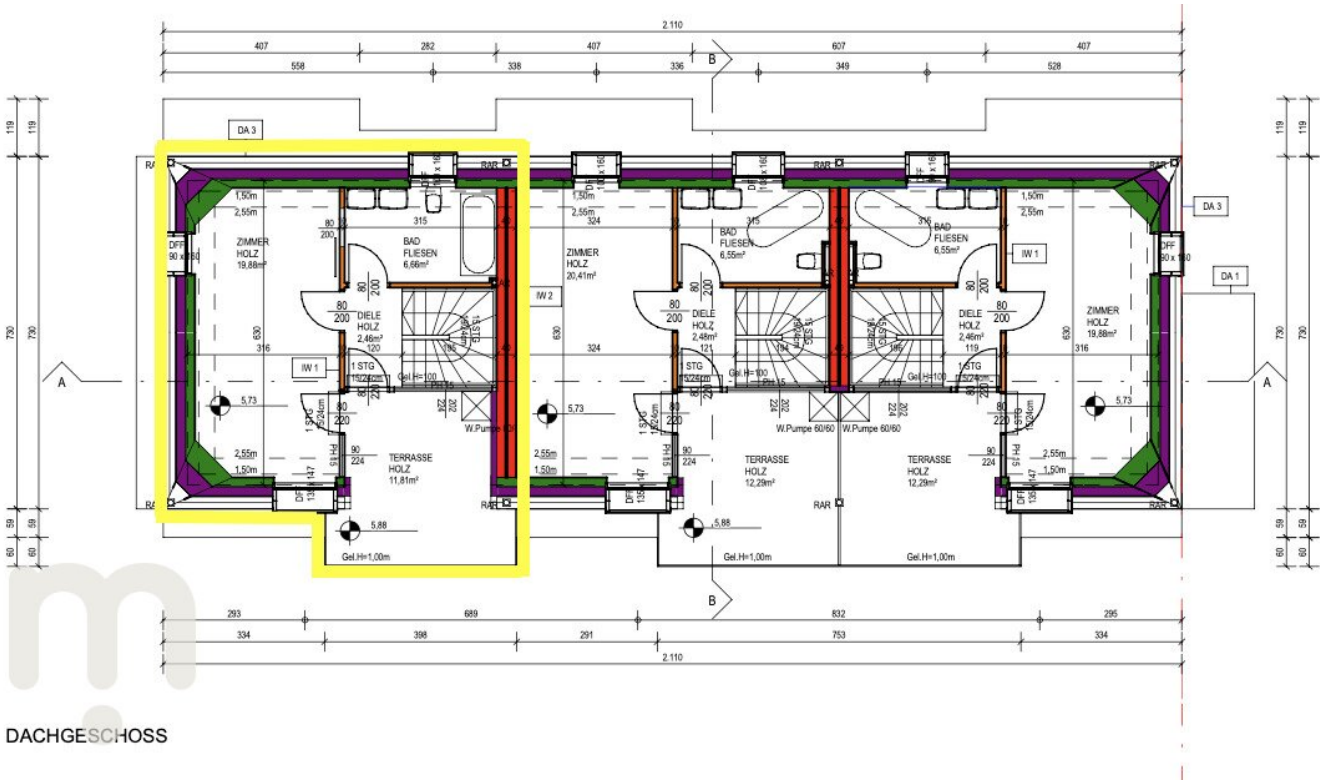
let's talk real estate.



ERDGESCHOSS



1.OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS

Objektbeschreibung

Wenn es in Wien wieder über 30 Grad hat, ist dieses Haus der bessere Ort.

Pool im Südgarten, Kühlung über den Fußboden, die Donau in Gehweite. Ein Eckreihenhaus aus 2020 in Floridsdorf, schlüsselfertig und rasch beziehbar.

Kaufpreis: 515.000 € zzgl. Kaufnebenkosten | Baurechtszins: derzeit ca. 279 € pro Monat | Baujahr: 2020 | Bezug: kurzfristig nach Vereinbarung

Auf einen Blick

- ca. 116 m² Wohnfläche auf 3 Ebenen, 5 Zimmer

- Südgarten mit ca. 104 m² inkl. Pool

- überdachte Dachterrasse mit ca. 11 m²

- 2 Badezimmer, eines mit maßgefertigter Sauna, WC auf jeder Ebene

- schlüsselfertig inkl. hochwertiger Küche

- Daikin-Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung und Fußbodenkühlung

- Ziegelmassivbau (Wienerberger), 3-fach verglaste Fenster, elektrische Raffstores

- Parkett in allen Wohnräumen, vollverflieste Bäder

- Netzwerkdosen in allen Zimmern, Starkstromanschluss für E-Auto

- 1 Kfz-Stellplatz inkludiert, ein 2. Stellplatz möglich

Drei Ebenen, klare Ordnung

Das Erdgeschoss gehört dem gemeinsamen Leben: Die rund 30 m² große Wohnküche bildet das Zentrum des Hauses, dazu kommen Vorraum, Abstellbereich und ein separates WC. Im Obergeschoss liegen drei Schlafzimmer und das Badezimmer. Das Dachgeschoss mit einem weiteren Zimmer und eigenem Bad bleibt flexibel: Homeoffice, Gästezimmer oder das erste eigene Reich für Jugendliche.

Sommer auf der Südseite

Südausrichtung und bodentiefe Fenster holen den ganzen Tag Licht ins Haus, die elektrischen Raffstores dosieren es auf Knopfdruck. Im Sommer kühlt dieselbe Wärmepumpe, die im Winter heizt, über den Fußboden, ganz ohne Klimageräte an der Fassade.

Lage: Schwarzlackenau, Donau in Gehweite

Das Haus liegt im hinteren Teil der Anlage, ohne Durchgangsverkehr, in der Schwarzlackenau im Norden von 1210 Wien. Zur Donau und in die Schwarzlackenauer Au gehen Sie rund 10 Minuten. Der Bus 34A hält in rund 5 Gehminuten und fährt direkt nach Floridsdorf zu U6 und S-Bahn, der Bahnhof Strebersdorf mit S-Bahn-Anschluss ist in rund 15 Gehminuten erreichbar. Supermärkte, Volksschule und Kindergärten finden Sie in Strebersdorf und Jedlesee, wenige Fahrminuten entfernt.

Für wen das Haus passt

Für Familien, die von der Wohnung ins eigene Haus wechseln wollen, ohne Wien zu verlassen. Und für alle, die den Sommer lieber im eigenen Garten verbringen als im Stau Richtung See.

Gut zu wissen

- Das Haus steht auf Baurechtsgrund mit einer Laufzeit von rund 90 Jahren.

- Das Haus ist großteils geräumt. Kleinere Reparatur- und Renovierungsarbeiten werden derzeit noch durchgeführt; Umfang und Zeitplan besprechen wir gerne persönlich.

- Die Fotos wurden mittels Bildbearbeitung und KI leicht angepasst und mit einem Filter versehen; persönliche Gegenstände sowie Einrichtung, die die Eigentümer noch mitnehmen, wurden digital entfernt. Der bauliche Zustand und die Ausstattung entsprechen dem tatsächlichen Objekt.

Interesse geweckt?

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

Ein ausführliches Exposé mit sämtlichen Unterlagen erhalten Sie auf Anfrage.

Alle Angaben basieren auf Informationen der Eigentümerseite sowie von Behörden. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.

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