

**Reihenhaus in sonniger Hanglage | 4 Zimmer | Südblick |
inkl. Garagenstellplatz | Perfekt für Familien**



Objektnummer: 4123

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1985
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	144,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	D 105,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,72
Kaufpreis:	748.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Patrick Silagi

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Billrothstraße 31/18
1190 Wien

T +4369913434730

H +4369913434730

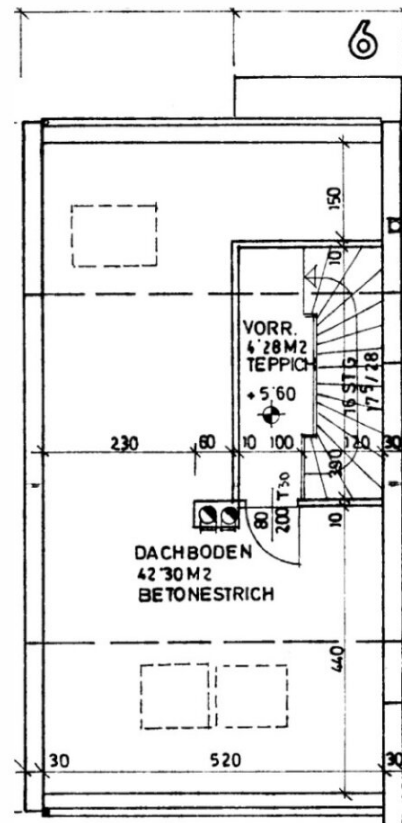
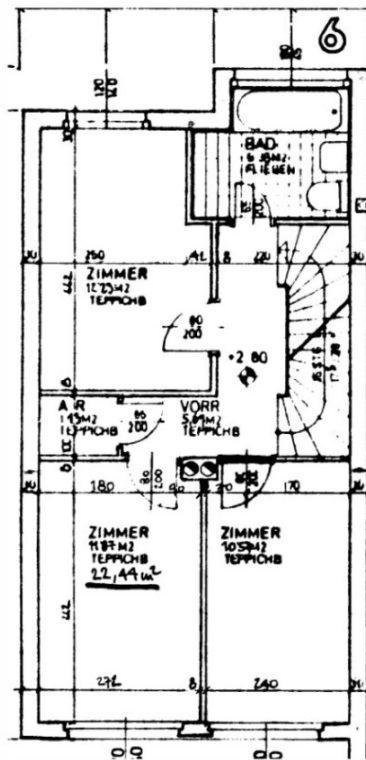
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

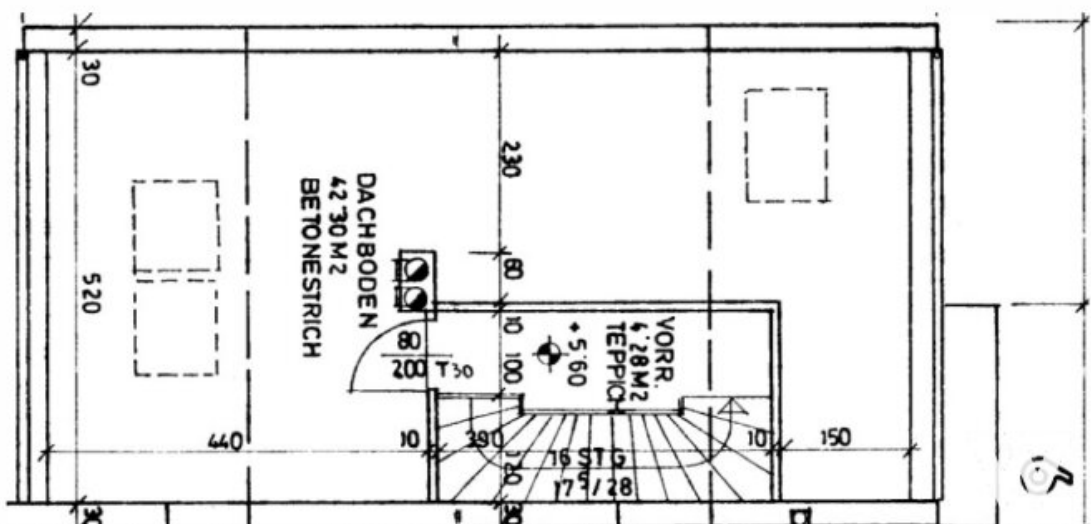
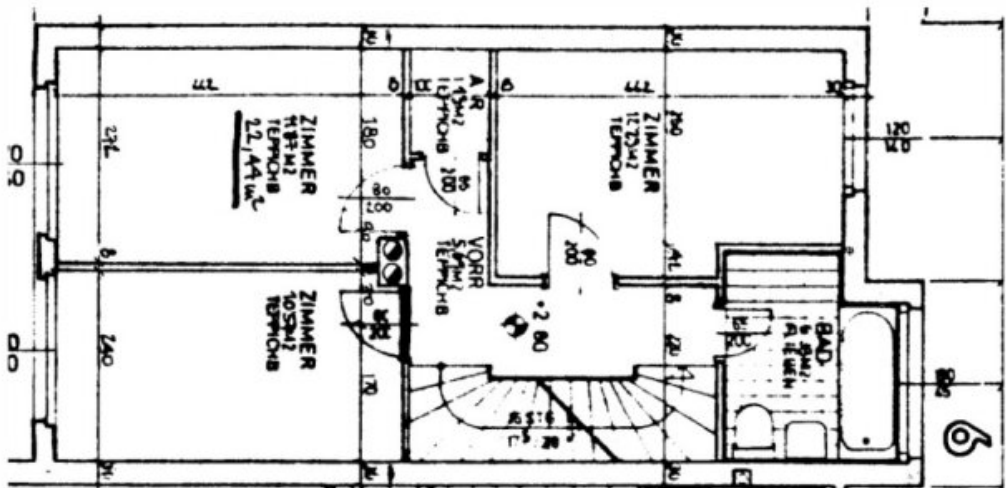
termin zur

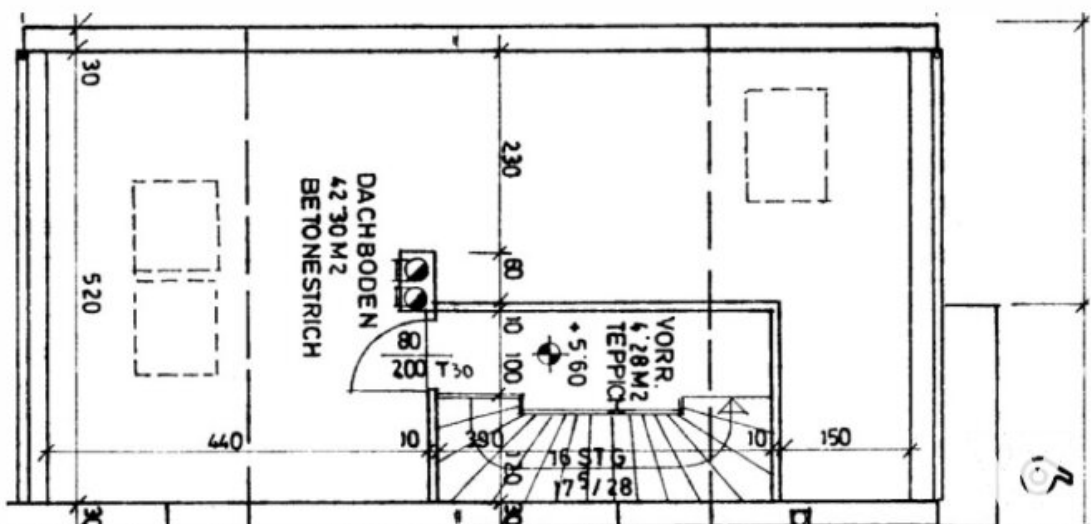
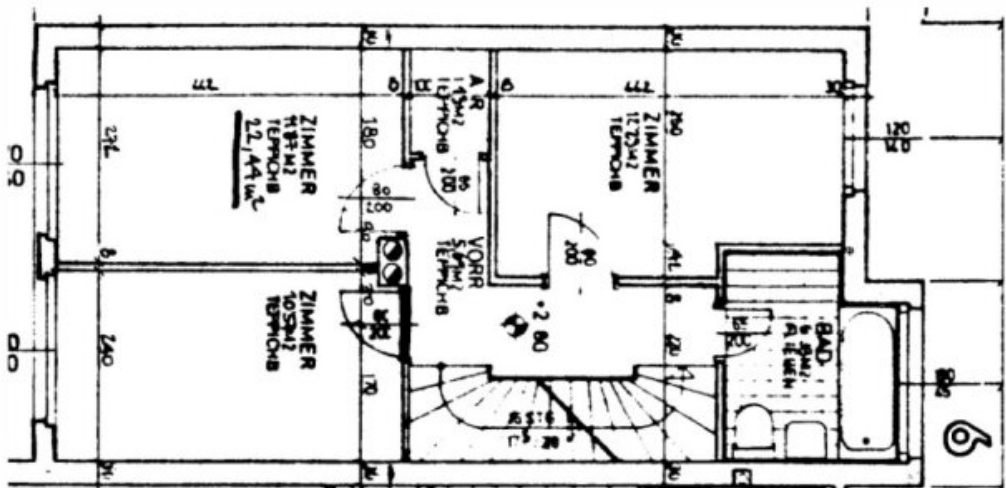












Objektbeschreibung

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht ein wunderschönes Reihenhaus (Eckhaus) im Grünen, in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend. Das Haus ist in gutem Zustand, teilmöbliert und besticht durch seine großzügige Raumaufteilung, helle Zimmer und einen liebevoll gepflegten Garten. Ideal für Familien, die in einem modernen und gemütlichen Zuhause leben möchten.

Eckdaten:

Lage: Rodaun, Liesing

Baujahr: 1985, renoviert 1997 und 2006

Grundstücksfläche: ca. 95 m²

Ausrichtung: Süden

Wohnfläche: ca. 144 m², 4 Zimmer, auf 3 Wohnebenen aufgeteilt:

- **Erdgeschoss:** Vorraum, Gäste-WC, offene, edle, voll ausgestattete Küche und schönes, helles, großzügiges Wohnzimmer mit Terrassen-/Gartenausgang – ideal für geselliges Beisammensein mit Familie und Freunden
- **1. Stock:** Geräumiges Schlafzimmer, weiteres Zimmer (Büro oder Gästezimmer), helles Badezimmer mit Fenster, Badewanne, Dusche und WC
- **Dachgeschoss:** Großes Atelier, das sich hervorragend als Kinderzimmer, Hobbyraum oder zusätzlicher Wohnraum eignet (evtl. teilbar in 2 Zimmer), Badezimmer mit Dusche und Waschbecken
- **Keller:** ca. 44 m²

Energieausweis: vorhanden

Heizung: Gas-Etagenheizung

Anschlüsse: Gas, Kabel-TV, Kanal, Strom, Telefon, Wasser

Garagenplatz: Die Garage ist angemietet und wird monatlich abgerechnet

Sonderausstattung bzw. verbleibendes Inventar:

- Großzügiges Wohnzimmer mit Parkettboden, elektrische und versperrbare Außenjalousien zur Terrasse und zum Garten, Wandverbau in Mahagoniholz. Im Wohnzimmer besteht die Möglichkeit, einen Kaminofen zusätzlich anzuschließen
- Voll ausgestattete Einbauküche in Mahagoniholz
- Vorraum/Küche/Essplatz: Granitboden
- Badezimmer mit Fußbodenheizung und elektrischem Fenster
- Gemütlicher Garten mit Terrasse – perfekt für entspannte Stunden im Freien
- Schlafzimmer: Parkett, sehr schöner Einbauschränk in Kirschholz
- Büro: Parkett
- Dachgeschoss: Parkett, Einbauschränk
- Fenster: Alle Fenster sind mit einer zusätzlichen Versperrung versehen
- Keller: 2 Zimmer, verflies, mit Regalen
- Klimaanlage
- Alarmanlage und Sicherheitstür

Lage

Das Haus befindet sich in einer ruhigen, grünen Allee. Die Nachbarschaft ist familienfreundlich und bietet zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Dank der guten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sind sowohl das Stadtzentrum als auch umliegende Naherholungsgebiete schnell erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, z. B. das Einkaufszentrum Riverside, Schulen und Kindergärten sind in unmittelbarer Nähe.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <5.500m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap