Neubau-Reihenhaus mit Garten und Dachterrasse, nahe dem Wienerwald

Objektnummer: 1684/42

Eine Immobilie von RK Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	112,88 m²
Gesamtfläche:	207,37 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Garten:	21,04 m²
Heizwärmebedarf:	B 45,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	880.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Dr. Alexander Predein

RKM Immobilien e.U.
Margaretenstraße 38 / 7
1040 Wien

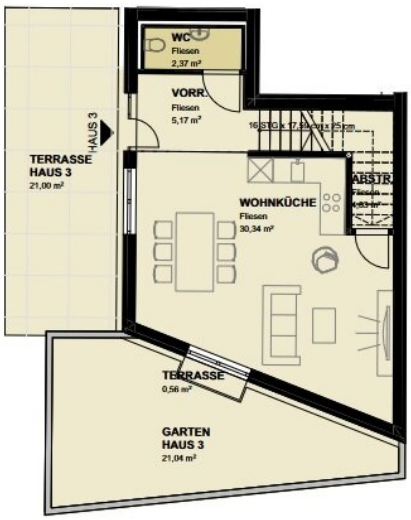
RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER

RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER

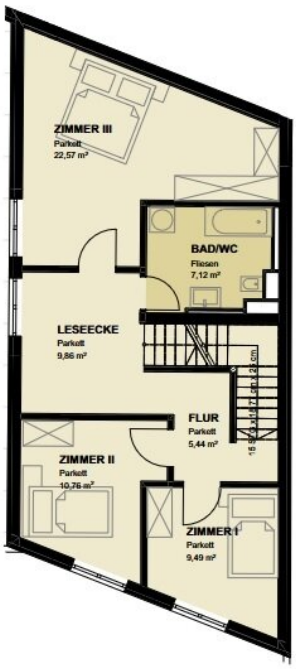
RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER

RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER

RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS

DACHGESCHOSS

HAUS 3

ERDGESCHOSS	
WOHNKÜCHE	30,34 m²
VORR.	5,17 m²
ABSTR.	4,83 m²
WC	2,37 m²
TERRASSE	21,56 m²
GARTEN	21,04 m²
OBERGESCHOSS	
ZIMMER I	9,49 m²
ZIMMER II	10,76 m²
ZIMMER III	22,57 m²
LESEECKE	9,86 m²
BAD/WC	7,12 m²
FLUR	5,44 m²
DACHGESCHOSS	
ABSTELLR.	4,93 m²
DACHTERRASSE	51,89 m²
WOHNFLÄCHE	**112,88 m²**
AUSSENFLÄCHE	**94,49 m²**
GESAMTFLÄCHE	**207,37 m²**

Objektbeschreibung

Dieses **soeben fertiggestellte Reihenhaus** überzeugt durch modernes Design, hochwertige Ausstattung und eine durchdachte Raumaufteilung auf zwei Ebenen mit zusätzlicher Dachterrasse. Die Immobilie vereint das Beste aus **urbanem Wohnen** und **Naturverbundenheit** – mit idealer Verkehrsanbindung sowie unmittelbarer Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und zahlreichen Erholungszonen.

Highlights des Objekts:

- **2 Etagen + großzügige Außenfläche (über 94 m²)**
- Im Haus sind **Tiefgaragenplätze** verfügbar, der Preis pro Stellplatz beträgt 29.000 Euro.
- Hochwertige Bauweise mit modernen Materialien
- Sicherheitstüren & Brandmeldeanlage
- Ruhige und grüne Lage mit Blick ins Grüne
- Nähe zu Weinbergen, Wanderwegen und Naturerholungsgebieten

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

- Eingangsbereich / Vorraum
- Großzügiger Wohn-Essbereich mit offener Küche
- Gäste-WC
- Abstellraum
- Terrasse
- Garten

1. Obergeschoss:

- Drei helle Schlafzimmer
- Großes Badezimmer mit WC
- Zusätzliche Freizeit- oder Arbeitszone mit Tageslichtfenster

Dachgeschoss:

- Sonnige **Dachterrasse mit über 50 m² Fläche** und wunderbarem Ausblick auf den Wienerwald – ideal zum Entspannen, Gärtnern oder für gesellige Abende

Lage & Umgebung:

Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen Wohngegend mit hervorragender **Infrastruktur** und schneller Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. In wenigen Minuten erreicht man Supermärkte, Cafés, Schulen und ärztliche Versorgung. Gleichzeitig eröffnet sich in direkter Umgebung der Zugang zur **Natur**: zahlreiche Spazier- und Wanderwege, Weingärten sowie beliebte Naherholungsziele machen diese Lage besonders attraktiv.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin. Dieses Objekt bietet alles, was man sich unter modernem Wohnen am Stadtrand von Wien vorstellt – **komfortabel, hochwertig und naturnah**.

Hinweis: Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich zusammengestellt. Dennoch können Abweichungen nicht ausgeschlossen werden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich sind ausschließlich die vertraglich festgehaltenen Vereinbarungen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m
Universität <6.000m
Höhere Schule <7.000m

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap