

**TOPGEPFLEGTES REIHENHAUS IN 1230 WIEN - 6 ZIMMER
- TERRASSE - GARTEN - MIETGARAGE!**



Objektnummer: 2017543

**Eine Immobilie von Maison Realitäten Vermittlungs- und
Verwaltungs. GesmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1983
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	130,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Garten:	46,17 m²
Heizwärmebedarf:	B 94,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,62
Kaufpreis:	669.000,00 €
Betriebskosten:	340,63 €
USt.:	34,06 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Leopold Wildner

Maison Realitäten Vermittlungs- und VerwaltungsgesmbH.
Seidlgasse 30/7A

1030 Wien

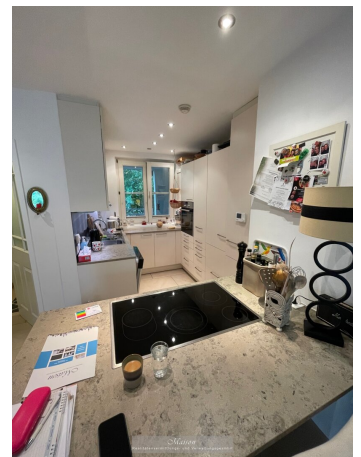
T + 43 1 715 30 41

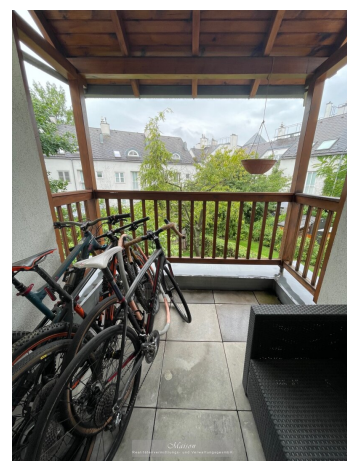
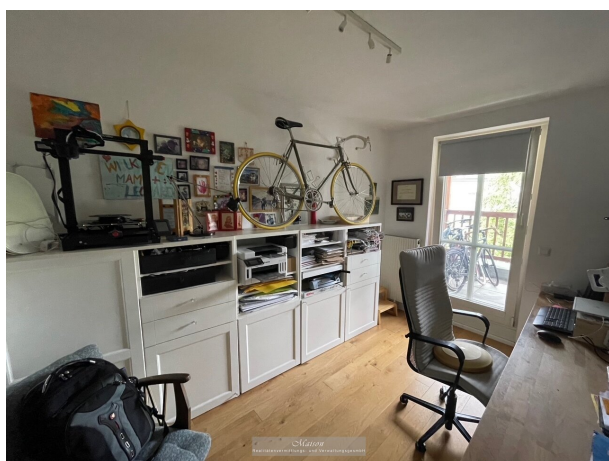
H + 43 664 358 26 7

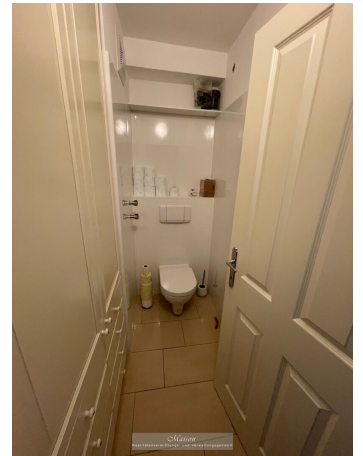
F + 43 1 715 30 41-2

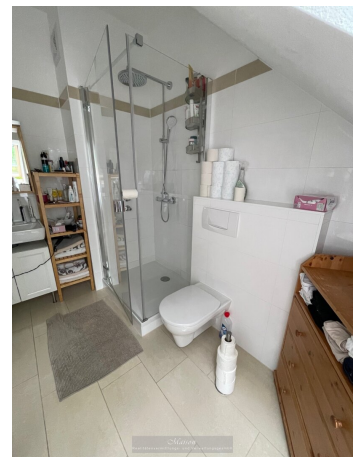
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

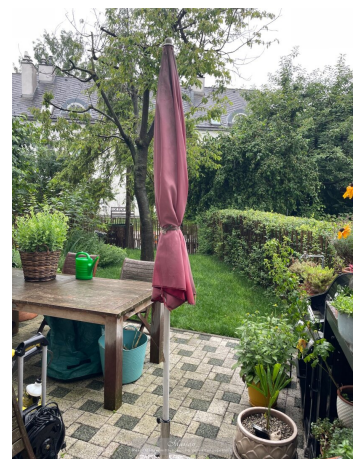
Termin zur



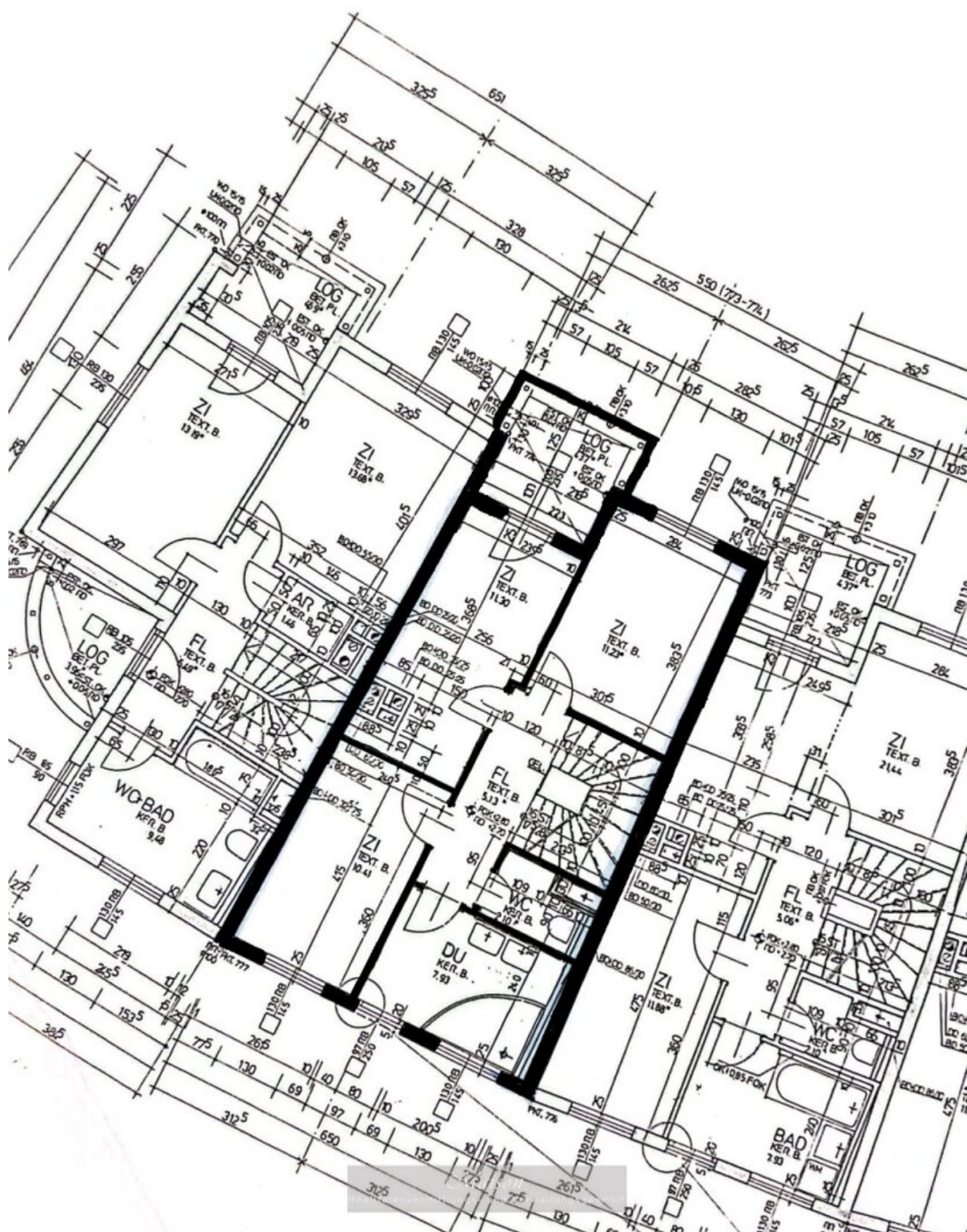


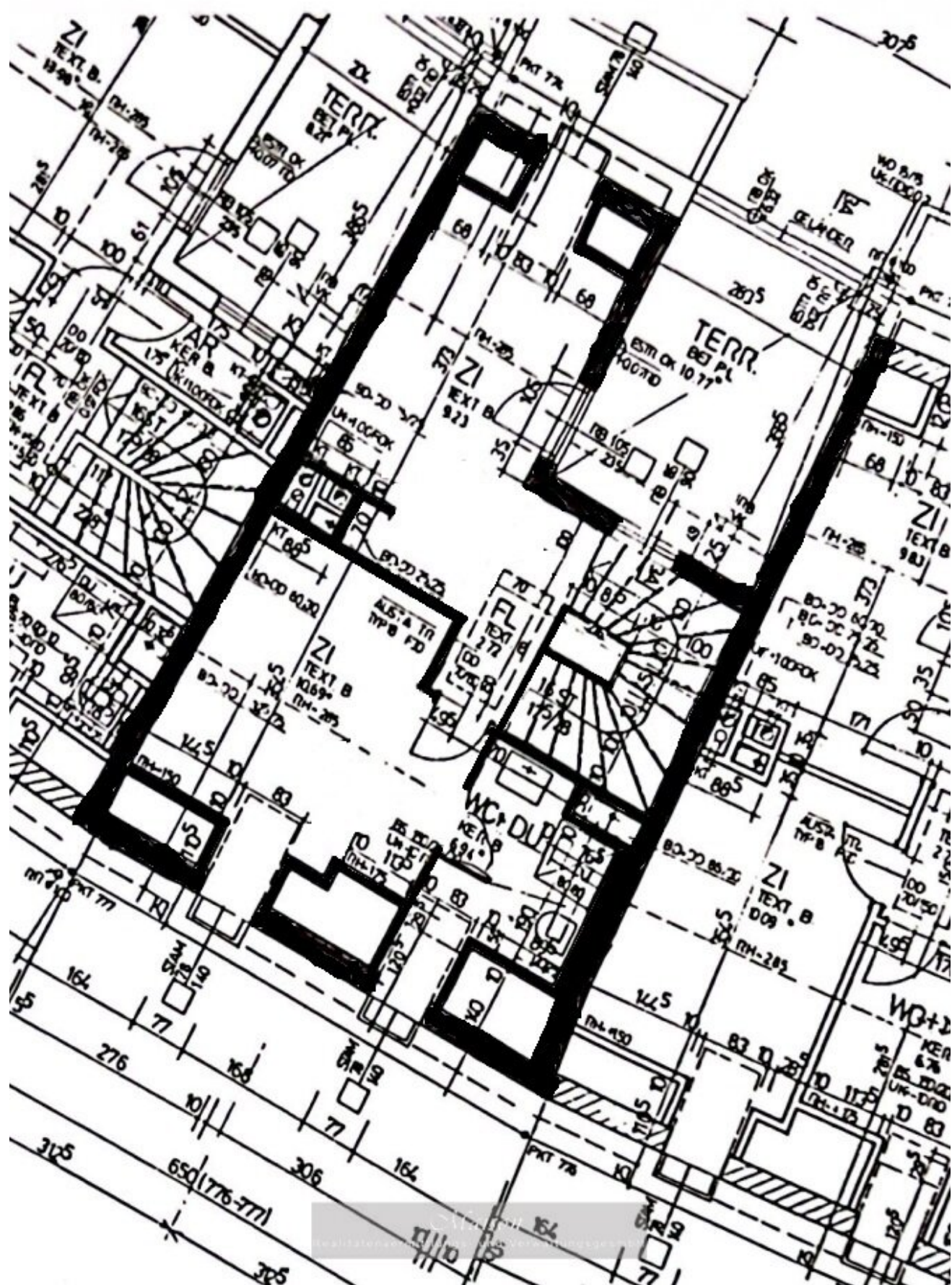


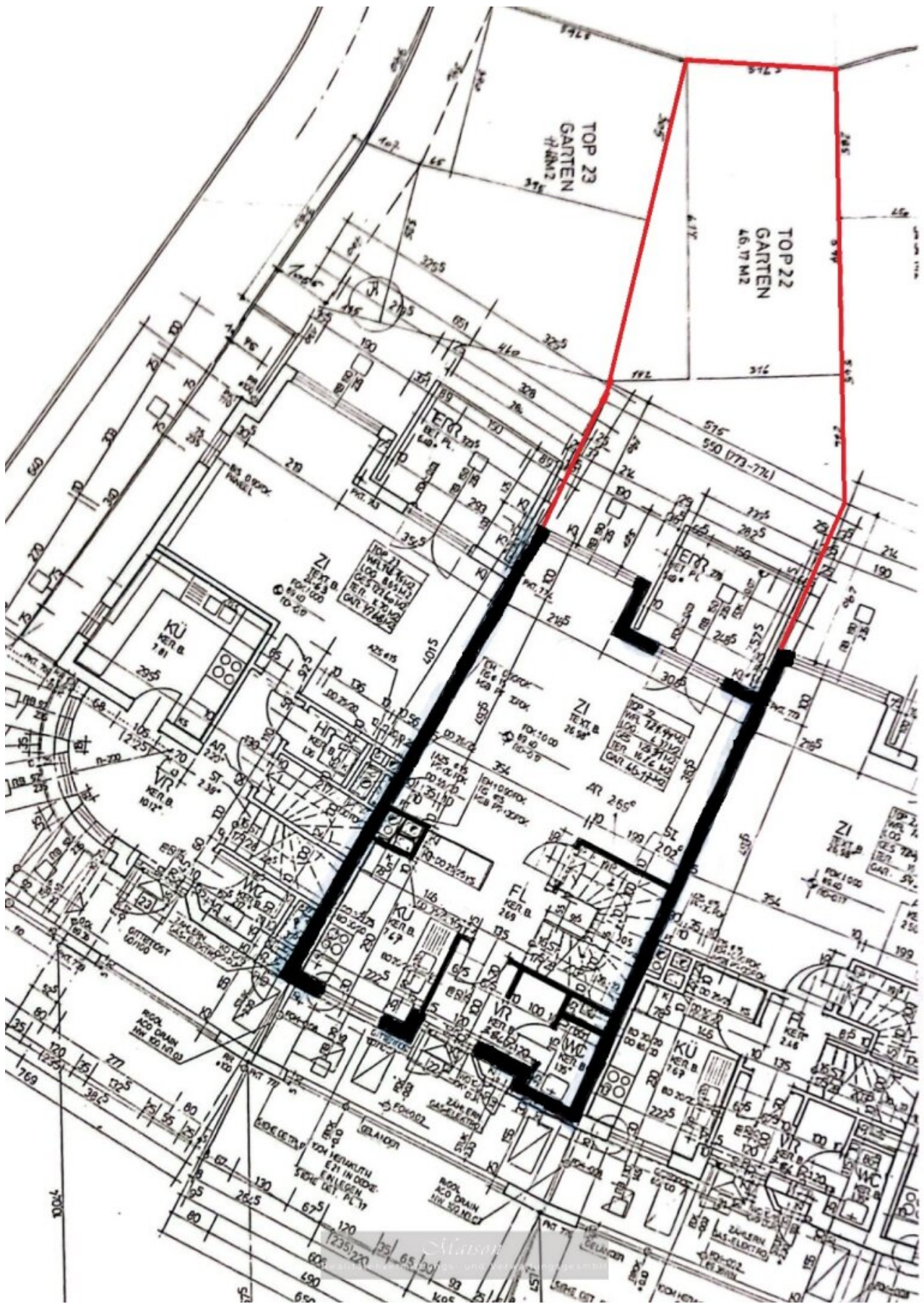












Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem neuwertigen Reihenhaus im begehrten 1230 Wien, das Ihnen und Ihrer Familie ein Leben voller Komfort und Stil bietet. Mit einem Kaufpreis von nur 745.000,00 € eröffnet sich Ihnen die Möglichkeit, in einem modernen und lichtdurchfluteten Haus mit großzügigen 130 m² Wohnfläche zu leben.

Dieses beeindruckende **Reihenhaus** überzeugt nicht nur durch seine **durchdachte Raumaufteilung** mit insgesamt **6 Zimmern**, sondern auch durch die harmonische Verbindung von Funktionalität und Ästhetik. Die offene Wohnküche lädt zu gemeinsamen Kochabenden und geselligen Zusammenkünften ein, während die **zwei Bäder** und **drei WCs** für einen stressfreien Alltag sorgen.

Ein Highlight dieser Immobilie ist der **wunderschöne Garten**, der Ihnen die Möglichkeit bietet, die Natur in vollen Zügen zu genießen. Ob entspannte Nachmittage im Freien oder gesellige Grillabende mit Freunden – hier wird jeder Tag zum Erlebnis. Darüber hinaus stehen Ihnen eine **überdachte Loggia**, eine **Dachterrasse** und einer großen **Gartenterrasse** zur Verfügung, die alle mit einem malerischen Grünblick aufwarten. Genießen Sie die frische Luft und die ruhige Umgebung, während Sie die Abendsonne auf Ihren Terrassen erleben.

Die Innenausstattung ist modern und hochwertig. **Fliesen** und **Eichen-Parkett Dielen von Rudda** verleihen den Räumen eine elegante Note, während die zentrale **Gasheizung mit Brennwertkessel** inklusive Warmwasserspeicher und Außenfühler (wurde im Dezember 2022 getauscht) für wohlige Wärme an kalten Tagen sorgt. Diverse **Bäder** mit Fenster, **Badewanne und Duschen** bietet Ihnen den perfekten Ort, um nach einem langen Tag zu entspannen.

Im Detail:

Erdgeschoss: Vorraum, Gäste-WC, offene EWE-Wohnküche inklusive Wohn/Esszimmer, große Terrasse, Ausgang in den Garten

1.Stock: Flur, WC, Wannenbad mit Doppelwaschbecken und Dusche, 3 Zimmer eines mit Loggia

Dachgeschoss: Zimmer offen zum Stiegenhaus und Ausgang auf die Dachterrasse, Schlafzimmer, Duschbad mit Fenster und WC und ein großer Abstellplatz im Spitzboden

Die **Garagenanlage** ist Gemeinschaftseigentum und kann um 69,74 angemietet werden. Die Internetversorgung ist mit einem **WLAN-Router mit 5G Anbindung** gelöst. Im Kaufpreis ist die Küche inklusive Geräten enthalten, das übrige Mobiliar wird von den Eigentümern geräumt. Im Innenhof der Anlage gibt es einen **Kinderspielplatz** in welchen sich die Kinder absolut sicher aufhalten können.

Dieses **Reihenhaus** ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Zuhause, das Ihnen **Lebensqualität und Wohlbefinden** bietet. Lassen Sie sich von der Kombination aus modernem Lebensstil und naturnaher Lage begeistern. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Angebot in 1230 Wien. Ihr Traumhaus wartet auf Sie!

Für weitere Auskünfte bzw. Besichtigungstermine steht Ihnen Herr Leopold Wildner unter der **Mobilnummer 0664/358 26 75** zur Verfügung - auch am Wochenende oder per Mail unter leopold.wildner@maison.at.

Mit dem Anfordern der Unterlagen für das gewünschte Objekt erklären Sie gem. § 5 FAGG Ihr Einverständnis, dass die in § 4 Abs.1 genannten Informationen mittels E-Mail (dauerhaften Datenträger) bereitgestellt werden.

Information über den Leistungsumfang gem. § 4 FAGG:

Die gewerbsmäßige Vermittlung von Geschäften über unbewegliche Sachen gem. § 16 Maklergesetz, insbesondere Kauf- oder Mietverträge für Wohnungen, Häuser, Grundstücke, Gewerbeimmobilien, Zinshäuser, etc.

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://maison-realitaeten.service.immo/registrieren/de) - <https://maison-realitaeten.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <6.000m

Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <4.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap