

## **Erstbezug, exklusives Reihenhaus nahe dem Hörnwald**



**Objektnummer: 4703**

**Eine Immobilie von JPIM Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Reiheneckhaus  |
| <b>Land:</b>             | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1130 Wien             |
| <b>Baujahr:</b>          | 2025                  |
| <b>Zustand:</b>          | Erstbezug             |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 116,58 m <sup>2</sup> |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 152,25 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 4                     |
| <b>Bäder:</b>            | 2                     |
| <b>WC:</b>               | 2                     |
| <b>Garten:</b>           | 52,10 m <sup>2</sup>  |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 1.290.000,00 €        |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                       |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Jolanta Pfister**

JPIM Real Estate GmbH  
Johann-Strauss-Promenade 80  
2000 Stockerau

H +43 699 195 75 429  
F +43 2266 202 75

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



**JPIM**   
Real Estate GmbH

HR

### Exklusive Ausstattung für höchste Ansprüche

Hier verschmelzen Nachhaltigkeit, Design und Vielseitigkeit zu einem außergewöhnlichen Wohnkonzept. Moderne Photovoltaik-Anlagen sichern eine zukunftsorientierte Energieversorgung, während hochwertige Materialien und handwerkliche Fertigkeiten für Stabilität und Langlebigkeit sorgen.

Das HMK Smart-Home-System eröffnet Ihnen die volle Kontrolle über Ihr Wohnumfeld. Von der smarten Beleuchtung bis zum intelligenten Klimamanagement – alles steuerbar über ein zentrales Interface. Einzigartig: Jeder Wohneinheit ist ein eigener, intelligenter Parkettboden integriert, der Ihnen die Möglichkeit bietet, Ihr Wohnumfeld individuell zu gestalten. Einzigartig: Jeder Wohneinheit ist ein eigener, intelligenter Parkettboden integriert, der Ihnen die Möglichkeit bietet, Ihr Wohnumfeld individuell zu gestalten.

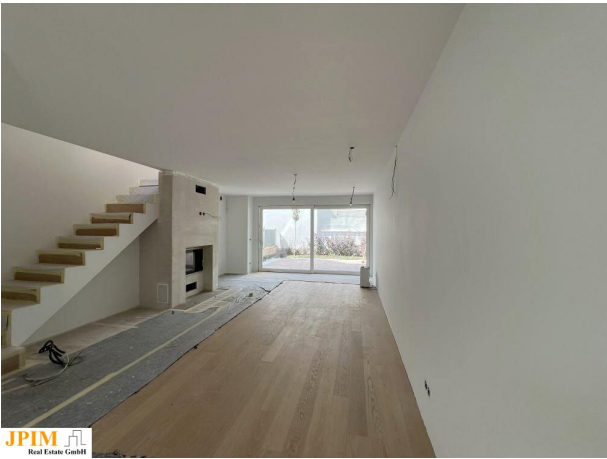
**JPIM**   
Real Estate GmbH

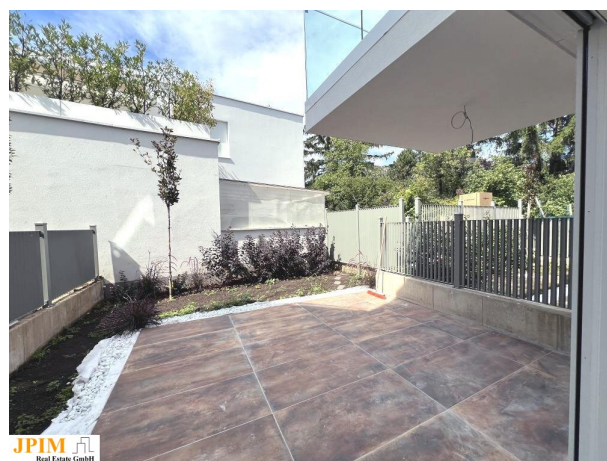
LIVING

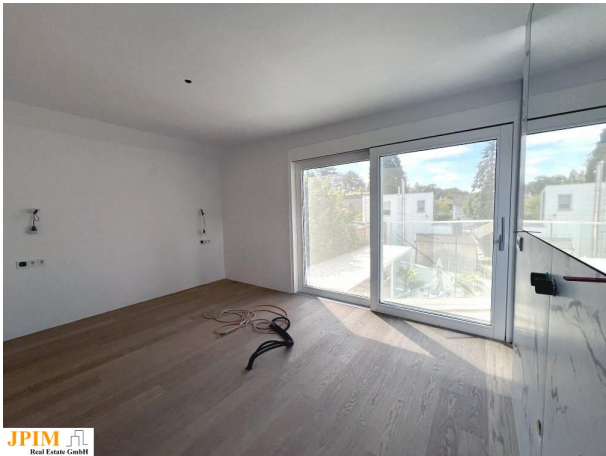
HR

Größtzügiger Wohnbereich mit offener Küche – Ideal für gemütliche Abende.  
Offene Wohnfläche mit direktem Zugang zum Garten – Zweistöckiger Gartenbereich für Sonne und Naturerlebnis – Praktischer Abstellraum für Ihre Fahrzeuge für zusätzlichen Komfort.  
Heizraum integriert.

**JPIM**   
Real Estate GmbH







# HR

## FLÄCHEN :

|                 |                      |            |                      |
|-----------------|----------------------|------------|----------------------|
| 1. WOHNKÜCHE    | 45,55 m <sup>2</sup> | 6. KAMIN   |                      |
| 2. TECHNIKRAUM  | 5,28 m <sup>2</sup>  | 7. STUDIO  |                      |
| 3. WC           | 3,42 m <sup>2</sup>  | 8. TERASSE | 9,18 m <sup>2</sup>  |
| 4. ESSENBEREICH |                      | 9. GARTEN  | 20,91 m <sup>2</sup> |
| 5. KÜCHE        |                      | 10. PATIO  | 10,93 m <sup>2</sup> |



# HR

## FLÄCHEN :

|                    |       |                |
|--------------------|-------|----------------|
| 11. EINGANGBEREICH | 5,87  | m <sup>2</sup> |
| 12. ZIMMER         | 9,81  | m <sup>2</sup> |
| 13. ZIMMER         | 10,77 | m <sup>2</sup> |
| 14. BALKON         | 4,58  | m <sup>2</sup> |
| 15. BADEZIMMER     | 4,36  | m <sup>2</sup> |
| 19. EINGANG GARTEN | 15,13 | m <sup>2</sup> |
| 20. EINGANG        | 5,04  | m <sup>2</sup> |



# HR

## Obergeschoss – Die Elternsuite

Das Obergeschoss ist der Inbegriff von Exklusivität: Eine großzügige **Master Suite** mit elegantem Schlafbereich und begehbarem **Garderobe** schafft eine private Wohlfühloase. Das dazugehörige luxuriöse **Badezimmer** mit großformatiger Dusche rundet den Rückzugsbereich ab und vereint Komfort mit stilvoller Eleganz.

Die **Bäder** sind kleine Wellness-Oasen: ausgestattet mit großzügigen Glasduschen (teilweise mit integrierter Sitzbank), Badewannen, hochwertigen Waschbecken und exklusiven Armaturen. Für ein behagliches Raumklima sorgt ein dezenter **Stoff-Sonnenschutz**, während **Sicherheitstüren**, optionale Alarmanlagen und Videoüberwachung maximale Geborgenheit bieten.

FLÄCHEN :

|                   |          |
|-------------------|----------|
| 16. MASTER ZIMMER | 21,33 m² |
| 17. BADEZIMMER    | 10,19 m² |



# HR

FLÄCHEN :

18. PANORAMA TERRASSE

21,91 m²



DACHGESCHOSS  
JPIM  
Real Estate GmbH

TOP 123

13

## Objektbeschreibung

Erleben Sie Lebensqualität auf höchstem Niveau in einer sonnigen, ruhigen Lage in 1130 Wien, nahe dem Hörnwald. Diese exklusiven Reihenhäuser begeistern durch traumhafte Blickachsen, moderne Architektur und hochwertige Ausstattung über drei Ebenen. Jede Immobilie überzeugt mit offenen, lichtdurchfluteten Räumen, großen Terrassen und einer durchdachten Raumaufteilung.

Reihenhaus Top 2/80: hochwertige schlüsselfertige Ausführung, ca.116,58m<sup>2</sup> (reine Wohnfläche) + ca.35,57m<sup>2</sup> (Nutzfläche der Terrassen und Balkone) + ca.52m<sup>2</sup> (Fläche Garten und Wege), Lage: Ost-west, verfügt über einen großzügigen Küchenwohnraum, 3 Schlafzimmer, 2 Bäder, 2 Toiletten

Highlights im Überblick:

- 3 schön geschnittene Geschosse mit 3 Schlafzimmern, vielseitig nutzbaren Bereichen und hochwertiger Innenausstattung
- Offener Wohn- und Essbereich mit direktem Terrassenzugang – perfekt für relaxte Stunden im Freien
- Moderne Bäder, hochwertige Bodenbeläge und großformatige Feinsteinzeugplatten
- Energiesparende Haustechnik: Erdwärmepumpe, kontrollierte Wohnraumlüftung, 3-fach verglaste Holz-Alu-Fenster, Außenbeschattung
- Intelligente Gebäudeautomation (Smart Home) für Heizung, Licht und Sicherheit (Alarmleerverrohrung vorbereitet) sowie eine PV-Anlage
- Logistik & Komfort: 6 PKW-Stellplätze (gegen Aufpreis oder Mietoption möglich) und zwei E-Ladestationen
- Absoluter Fernblick auf Wien – eine seltene, begehrte Aussicht

## Infrastruktur

Die Reihenhausanlage verfügt über eine gute Infrastruktur, da in der Nähe zahlreiche Geschäfte, Restaurants, Kindergärten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel zu finden sind, was den Zugang zu täglichen Notwendigkeiten und Erholungsmöglichkeiten erleichtert.

Folgende Verkehrslinien befinden sich in der Umgebung oder sind gut angebunden.

Bus: 54B (Lage unmittelbar), weitere Buslinien in der Umgebung: 56A, 56B, 60A, U-Bahn: U4. Ober St. Veit (ca. 14 Minuten Fahrt), Straßenbahn: 62.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und ein individuelles Angebot. Für Fragen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermines stehen wir Ihnen gerne unter 0699 1957 54 29 oder unter: [office@jpim.at](mailto:office@jpim.at) zur Verfügung. Bitte geben Sie bei Anfragen Ihren vollständigen Namen sowie Ihre Telefonnummer an.

Die Vermittlungsprovision beträgt 3 % des Kaufpreises zuzgl. 20 % Ust.

*Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Käuder tätig ist.*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m

Post <2.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap