

## **Ihr neues Zuhause: Modernes Reihenhaus mit Terrasse und Garage in 1230 Wien**



Terrasse

**Objektnummer: 7939/2300162165**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                          |
|--------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Reihenhaushaus                    |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1230 Wien                                |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1985                                     |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                                     |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 144,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                        |
| <b>Keller:</b>                       | 44,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>D</b> 105,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,72                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 725.000,00 €                             |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 432,00 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                          |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Abbas Karaman

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410015

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









**Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!**

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**

**Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-**  
**Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-**  
 Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.








Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Im 23. Wiener Gemeindebezirk erwartet Sie ein charmantes Reihenheim in idyllischer Lage. Die ruhige Wohngegend mit viel Grün sorgt für ein familienfreundliches Umfeld, während die großzügige Raumgestaltung und der liebevoll angelegte Garten für Wohnqualität und Wohlbefinden stehen.

Das Eckhaus bietet rund **144 m<sup>2</sup> Wohnfläche** auf drei Ebenen:

- **Erdgeschoss:** Ein freundlicher Eingangsbereich führt in die moderne, offene Küche sowie in das Gäste-WC. Der helle Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse und in den Garten lädt zum Entspannen und geselligen Beisammensein ein.
- **Obergeschoss:** Drei Schlafzimmer sowie ein stilvolles Badezimmer mit Tageslicht, Badewanne, Dusche, WC und Fußbodenheizung schaffen eine ideale Rückzugsmöglichkeit für die ganze Familie.
- **Dachgeschoss:** Ein großzügiges Atelier bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – ob als zusätzlicher Wohnraum, Kinderzimmer oder Hobbybereich. Eine Unterteilung in zwei Zimmer ist möglich. Zudem befindet sich auf dieser Ebene ein weiteres Bad mit Dusche und Waschbecken.
- **Keller:** Mit ca. 44 m<sup>2</sup> bietet der Keller reichlich Stauraum und Platz für Technik, Lager oder Hobbys. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, eine Garage anzumieten (monatliche Abrechnung).

Ein helles Raumkonzept mit viel Tageslicht sorgt für eine offene und behagliche Wohnatmosphäre. Das Objekt wird teilmöbliert verkauft und beinhaltet eine stilvolle Mahagoni-Einbauküche.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, um dieses wunderschöne Reihenheim zu besichtigen – es ist einfach fantastisch! Erfüllen Sie sich den Traum von Ihrem neuen Zuhause im Reihenheim!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **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