

**7 Minuten zur U2 - 4 Zimmer Reihenhaus - ruhiger
sonniger Garten - Klimaanlage - Carport**



Objektnummer: 8256

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	94,83 m ²
Nutzfläche:	128,23 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	19,22 m ²
Heizwärmebedarf:	C 56,90 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	489.000,01 €
Betriebskosten:	174,55 €
USt.:	17,46 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

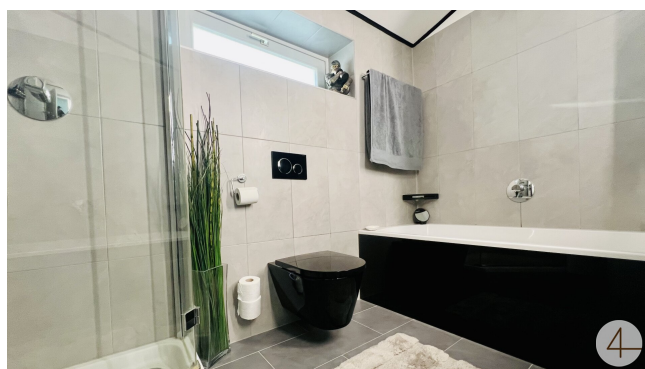
Ihr Ansprechpartner



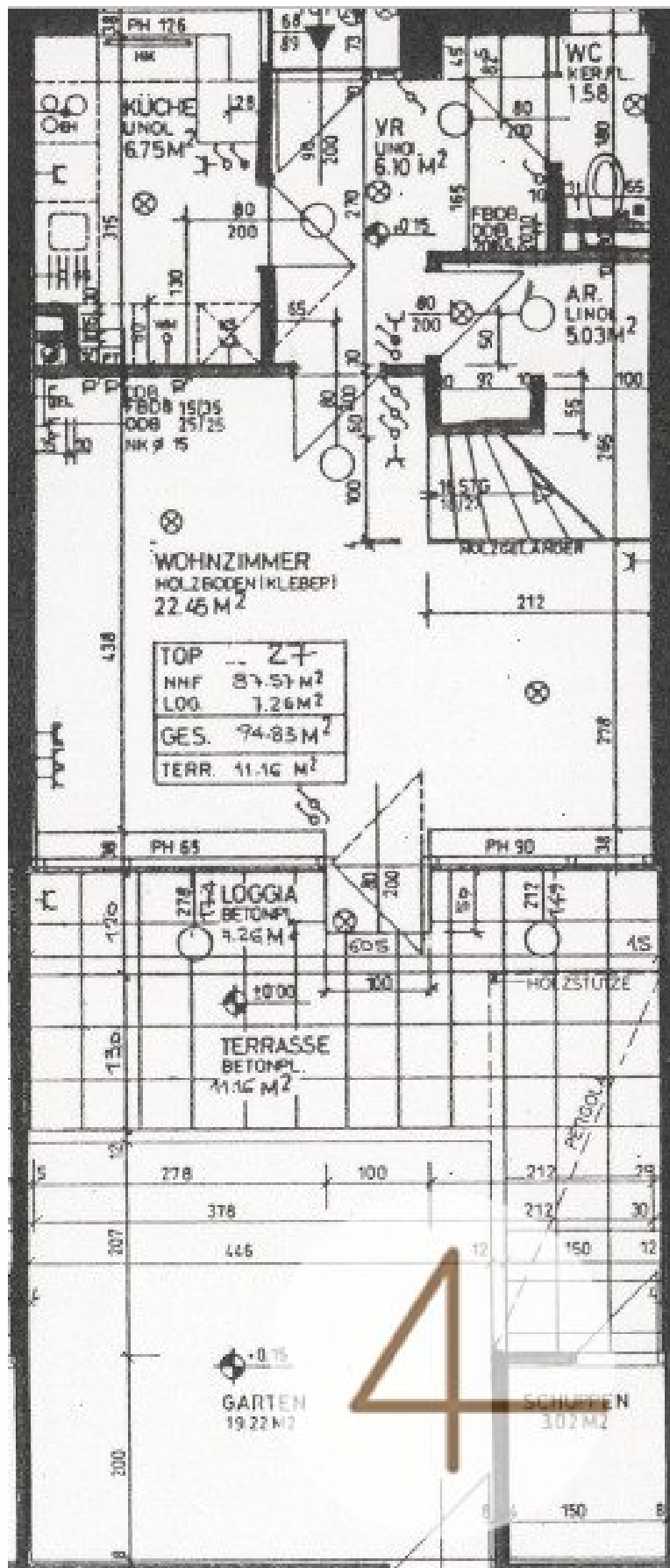
Michael Hellebrand

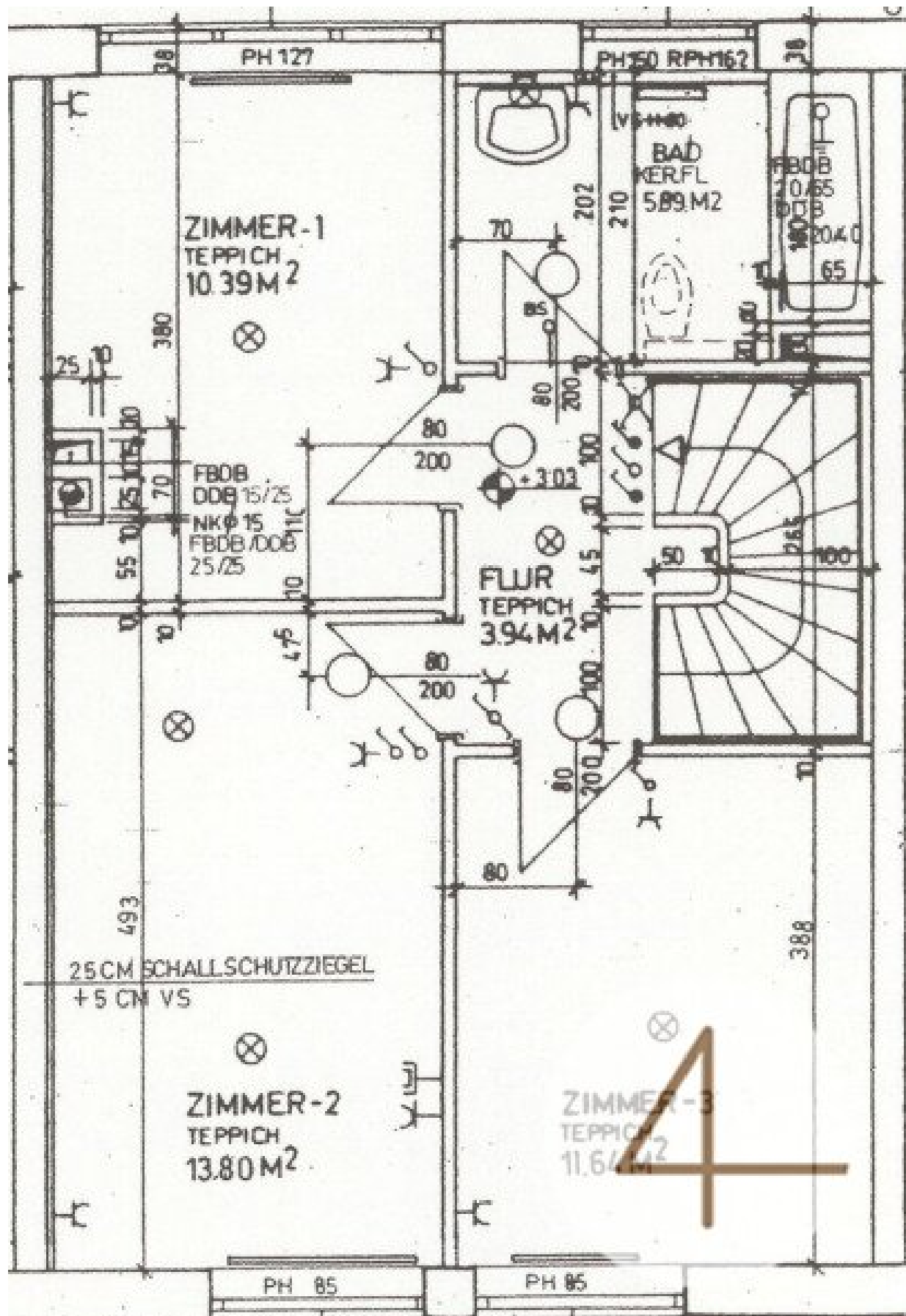
4immobilien
Bahnstraße 35
2230 Gänserndorf











Objektbeschreibung

Willkommen zu Ihrem neuen Rückzugsort – wo Qualität auf Geborgenheit trifft

Dieses ruhige Reihenhaushaus bietet beste Voraussetzungen für eine grüne Zukunft und modernen Urban Lifestyle. Genießen Sie das Leben am Stadtrand – mit der Metropole nur wenige Minuten entfernt. Auf Qualität, Ästhetik und Nachhaltigkeit wird hier besonderer Wert gelegt.

Ursprünglich als 4-Zimmer-Wohnung konzipiert, lässt sich der Grundriss mit einem kleinen Umbau ganz einfach wieder in diese Struktur zurückführen – ideal für Familien oder alle, die mehr Raum für Leben und Arbeiten wünschen.

Kurzinfo Ausführung und Ausstattung

- aktuelle 3-Zimmer mit Garten und Terrasse
- Wiener Stadtrand
- ökologische Bauweise
- Vollwärmeschutzfassade
- Fernwärme
- Klimaanlage
- hochwertig ausgestattet Küche
- modernes Badezimmer
- Außenjalousien

Lage

Eingebettet in einem **charmanten Wohnviertel** am Stadtrand, **verbindet** diese Lage **Ruhe, Grünraum** und **ausgezeichnete Erreichbarkeit**. In wenigen Minuten gelangen Sie mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln ins Herz der Stadt – und genießen gleichzeitig die entspannte Atmosphäre einer gewachsenen Nachbarschaft. Nahversorger, Schulen und Freizeiteinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe, während weitläufige Grünflächen zu Spaziergängen und aktiver Erholung einladen. Hier erleben Sie ein **ausgewogenes Zusammenspiel** von urbanem Komfort und naturnahem Wohnen.

Öffentliche Verkehrsanbindung

210m zum Autobus 98A - "Rosenbergstraße"

300m zum Autobus 99A, 99B - "Simonsgasse"

550m zum Autobus 26A, 88A, 88B 98A, 99A, 99B - "Simonsgasse"

7min mit dem Autobus 88A/88B zur Seestadt U2

12min mit dem Autobus 26A zur Aspernstraße U2

27min mit dem Autobus 26A zum Donauzentrum

Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0664 75346995](tel:066475346995) zur Verfügung.

www.4immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.