

**FAMILIENFREUNDLICHES REIHENHAUS MIT TERRASSE  
& GARTEN IM SUBIN23 – IDEAL FÜR URBANE  
NATURLIEBHABER ZU KAUFEN!**



**Objektnummer: 338618694**

**Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien,Liesing
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	99,35 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	126,02 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	126,02 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	15,17 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 26,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,71
<b>Kaufpreis:</b>	595.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	5.829,82 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Roland Gith**









## Objektbeschreibung

**FAMILIENFREUNDLICHES REIHENHAUS MIT TERRASSE & GARTEN IM SUBIN23 – IDEAL FÜR URBANE NATURLIEBHABER ZU KAUFEN! Baubeginn Q1 2026!**

### Die Lage – Natur trifft Stadt

Der begrünte Innenhof mit Spielplatz und Urban Gardening schafft ein einzigartiges Miteinander. In unmittelbarer Nähe finden Sie Geschäfte, Schulen und Freizeitmöglichkeiten, während die Wiener Innenstadt mit der U6 oder Badner Bahn in kurzer Zeit erreichbar ist.

### Das Haus – durchdacht & wohnlich

- Wohnnutzfläche: ca. 99,35 m<sup>2</sup>
- Terrasse: ca. 11,50 m<sup>2</sup>
- Eigengarten: ca. 15,17 m<sup>2</sup>
- 4 Zimmer, optimale Aufteilung für Familien
- RH 3

### Die Ausstattung – hochwertig & energieeffizient

- Eichenparkett in allen Wohnräumen
- Moderne Sanitärausstattung mit großformatigem Feinsteinzeug
- Fußbodenheizung, Wärmepumpenversorgung
- Photovoltaik am Dach, Niedrigenergiehausstandard

### Eckdaten

Wohnnutzfläche: ca. 99,35 m<sup>2</sup>

Terrasse: ca. 11,50 m<sup>2</sup>

Garten: ca. 15,17 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Kaufpreis: € 595.000,–

PKW-Stellplatz: € 25.000,–

Motorradstellplatz: € 3.000,–

PROVISIONSFREI!!!!

Ich freue mich auf Ihre **geschätzte Kontaktaufnahme** und stehe Ihnen für eine **Besichtigung** sehr gerne zur Verfügung.

**Roland Gith:** [0676 / 938 14 29](tel:06769381429) oder [office@immo-gith.at](mailto:office@immo-gith.at)

*IMMO-GITH ist für den Verkäufer und den Interessenten als Doppelmakler tätig.*

*Aufgrund wiederkehrender Geschäftstätigkeit wird auf das wirtschaftliche Naheverhältnis zwischen dem Eigentümer und IMMO-GITH hingewiesen.*

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <6.500m

Höhere Schule <6.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m



Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap