

**Belagsfertiges Reihenhaus mit Garten & Dachterrasse in
ruhiger, zentraler Lage von Wien-Simmering**



Objektnummer: 5193

Eine Immobilie von Lifestyle Properties

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reiheneckhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Rohbau
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	131,99 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	59,64 m ²
Keller:	36,71 m ²
Kaufpreis:	729.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.523,15 €

Ihr Ansprechpartner



Stephan Wallner

IM Lifestyle Properties GmbH
Stock-im-Eisen-Platz 3/26
1010 Wien

T +43 1 512 14 84
H +43 664 5228831
F +43 1 512 14 84















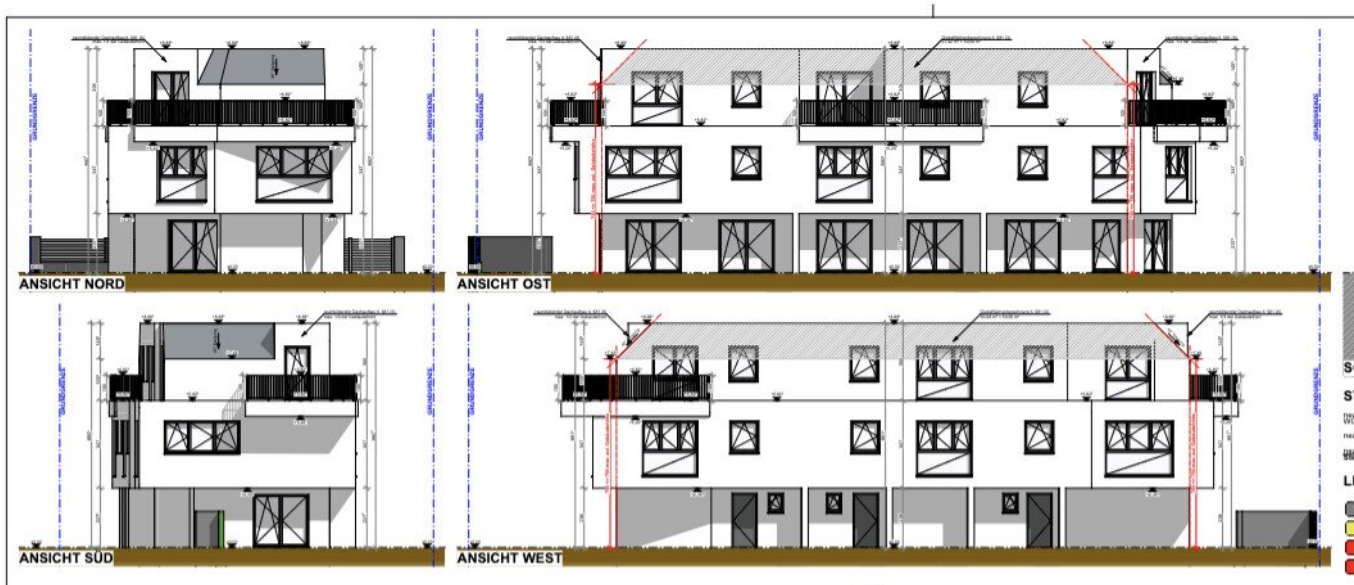


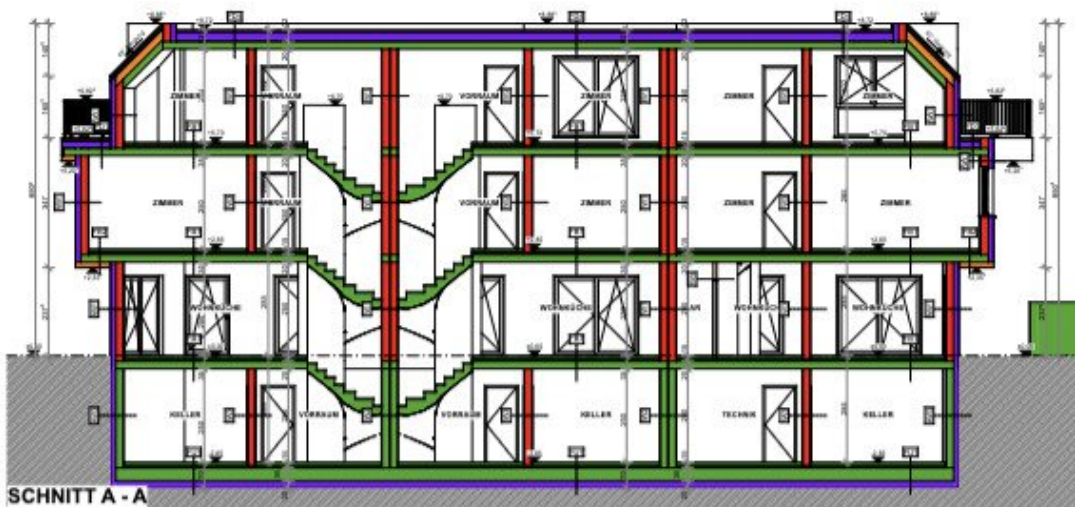












SCHNITT A - A

STELLPLÄTZE

neu zu errichtende Pflichtstellplätze gemäß Wiener Garagegesetz
Wiener 2008, §50
je 100 m² Wohnnutzfläche = 1 Stellplatz
neue Wohnnutzfläche Haus 1 bis Haus 3 $367,09 \text{ m}^2 / 100,00 = 3,67 \approx 3$ Stellplätze

ABKÜRZUNGEN

FSK: Fertigkassenschieber
LS: Längsanker
OL: Oberanker
STK: Stützanker
ST: Stütze
PH: Pfeilerhöhe
PH: Pfeilerhöhe

NACHWEIS BEBAUTE FLÄCHE, ABSTANDSFLÄCHEN LT. §79 (3) UND ERKERKUBATUREN LT. §84 (2) lit. a - 1:200



Objektbeschreibung

Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!

Zum Verkauf gelangt ein modernes belagsfertiges Reihenheim in einer ruhigen und dennoch zentralen Wohngegend im 11. Wiener Gemeindebezirk (Simmering). Das Haus bietet viel Platz, eine durchdachte Raumaufteilung und vor allem maximale Gestaltungsfreiheit für die zukünftigen Eigentümer.

Die Liegenschaft verfügt über ca. 131 m² Nutzfläche, verteilt auf drei Wohnebenen, ist voll unterkellert Keller ca 36m² und wird durch einen Garten mit ca. 60 m² sowie einem Balkon und einer Dachterrasse ergänzt.

Erdgeschoss

Im Erdgeschoss ca. 37m² befindet sich ein großzügiges, offenes Wohn- und Esszimmer mit direktem Gartenzugang. Die Küche ist derzeit noch nicht eingerichtet und kann individuell integriert und nach eigenen Vorstellungen geplant werden. Zusätzlich steht auf dieser Ebene eine Gäste-Toilette zur Verfügung.

Obergeschoss

Das erste Obergeschoss ca 57m² umfasst zwei Schlafzimmer mit jeweils ca. 16m², ein Extra Zimmer mit ca 10m² sowie ein helles Badezimmer das ebenfalls noch nicht ausgestattet ist und eine separate Toilette. Anschlüsse für Badewanne und Toilette sind bereits vorbereitet, sodass die Gestaltung ganz nach persönlichem Geschmack erfolgen kann.

Dachgeschoss

Im Dachgeschoss ca 37m² befinden sich zwei weitere Zimmer mit jeweils ca. 13m², die sich ideal als Homeoffice, Gästezimmer oder zusätzliches Schlafzimmer eignen. Ergänzt wird diese Ebene durch ein zweites Badezimmer mit vorbereiteten Anschlüssen für eine Dusche. Ein besonderes Highlight ist die Dachterrasse, die zusätzlichen privaten Freiraum bietet.

Keller

Der Keller ca 36 m², verfügt über einen großen, vielseitig nutzbaren Raum (z. B. Hobby-, Fitness- oder Stauraum) sowie einen separaten Technikraum.

Highlights auf einen Blick

- Belagsfertiger Neubau
- Ca. 131 m² Nutzfläche
- Ca. 60 m² Garten
- Dachterrasse
- 3 Wohnebenen + Keller
- Küche und Badezimmer noch nicht eingerichtet – freie Gestaltung
- Offener Wohn-/Essbereich mit Gartenzugang
- Ruhige Wohnlage mit sehr guter Infrastruktur

Dieses Reihenhaus eignet sich ideal für alle, die ein modernes Zuhause nach eigenen Vorstellungen fertigstellen möchten und dabei Wert auf Ruhe, gute Raumaufteilung und urbanes Wohnen legen.

Für Besichtigungsmöglichkeiten und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Stephan Wallner

national - Tel: [0664 5228831](tel:06645228831)

international - Tel: [+43 664 5228831](tel:+436645228831)

e-mail: wallner@lifestyle-properties.at

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

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

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap