

**++NEU++ GRÜNE9 - TOP für Familien & Anleger!
Hochwertiges Reihenhauses mit Garten und perfekter
U1-Anbindung! PKW-Stellplatz, Eigengarten,
Südwest-Terrasse, Sonne+++**



Südwest-große Terrasse

Objektnummer: 1587/64992

**Eine Immobilie von "gb-direkt" Finanzberatung &
Immobilienhandel GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Silenegasse 37
Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	103,00 m²
Nutzfläche:	143,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	22,00 m²
Keller:	40,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	580.000,00 €
Betriebskosten:	250,00 €
USt.:	25,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

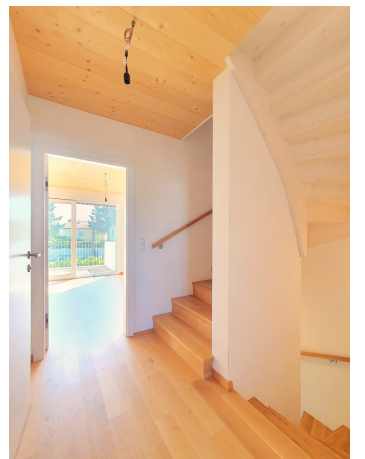
Ihr Ansprechpartner







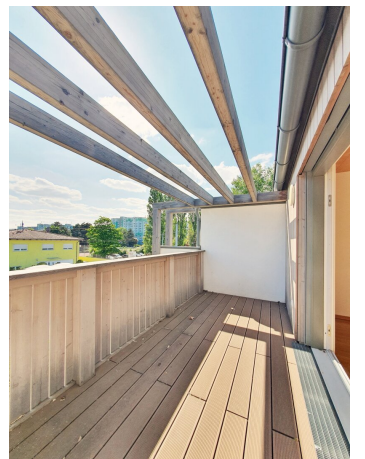
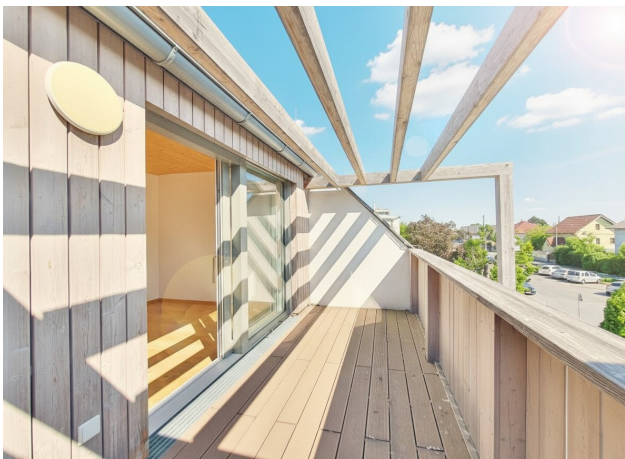




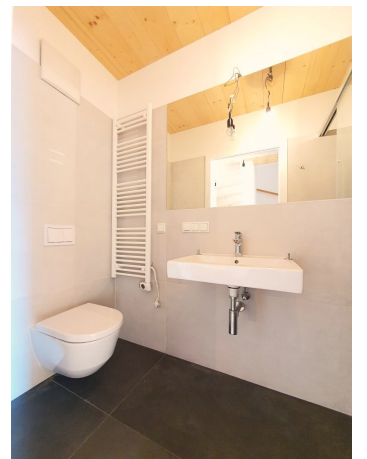










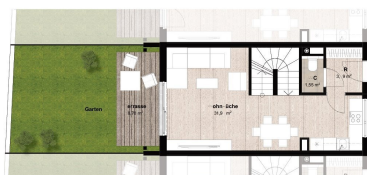








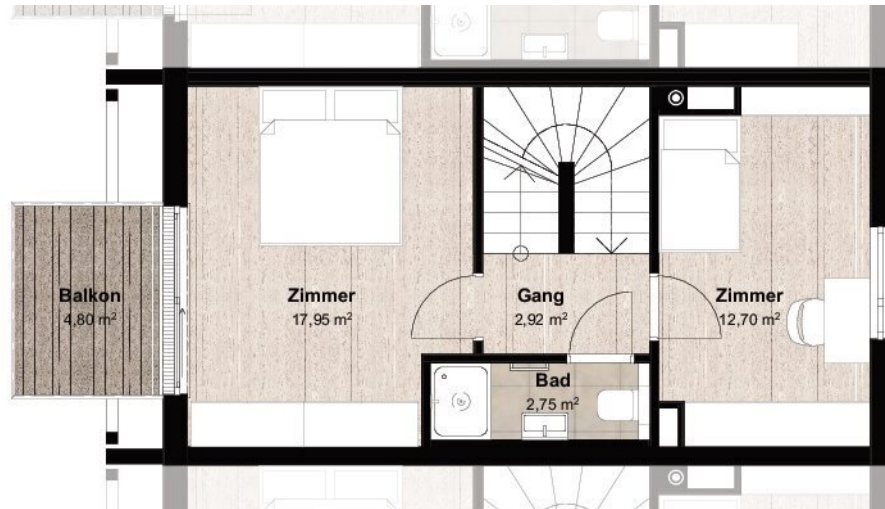




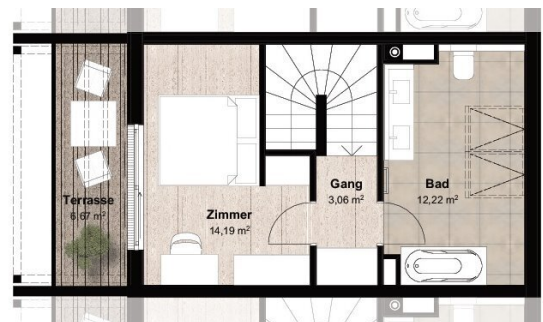
Vorraum	EG	3,49
HK	EG	1,16
Wohnküche	EG	31,94
Bod	EG	2,78
Gang	OG	2,92
Zimmer	OG	12,30
Zimmer	OG	10,65
Bod	OG	12,22
Gang	EG	3,06
Zimmer	EG	10,19
		102,77 m²
Garten	min	22,00
Beranda	EG	8,50
Balkon	OG	4,50
Dachterrasse	EG	6,56
		min. 42,56 m²
Abstellraum	KG	4,45
Gang	KG	5,29
Markenkleinraum	KG	19,38
Technikraum	KG	5,57
Bad	KG	6,52
		40,81 m²



Erdgeschoss

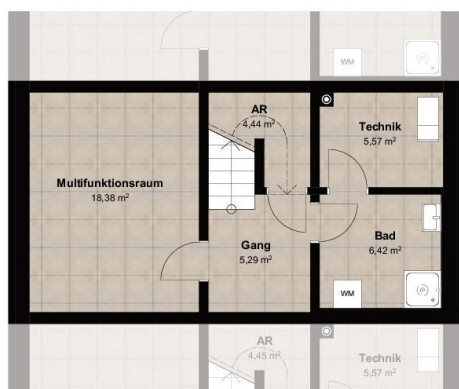


Obergeschoss





Dachgeschoss





Vorraum	EG	3,49
WC	EG	1,55
Wohnküche	EG	31,94
Bad	OG	2,75
Gang	OG	2,92
Zimmer	OG	12,70
Zimmer	OG	17,95
Bad	DG	12,22
Gang	DG	3,06
Zimmer	DG	14,19

102,77 m²

Garten	min.	22,00
Terrasse	EG	8,70
Balkon	OG	4,90
Dachterrasse	DG	6,96

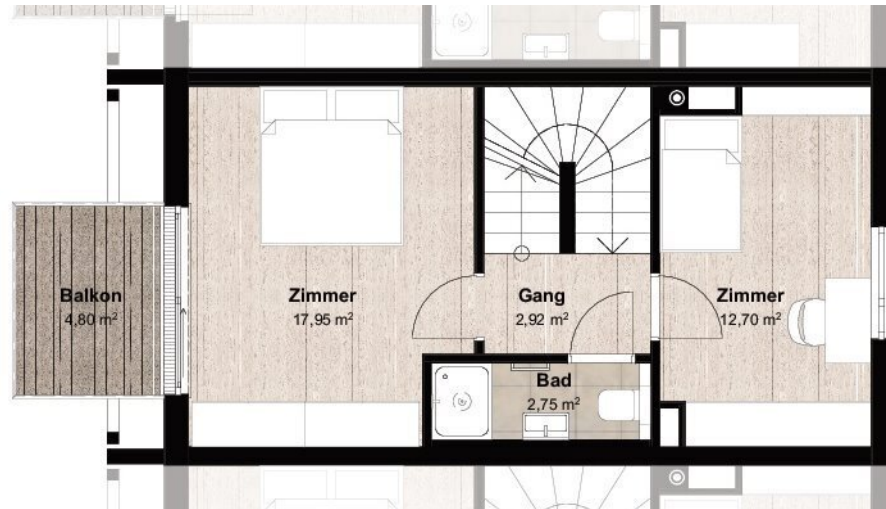
min. 42,56 m²

Abstellraum	KG	4,45
Gang	KG	5,29
Multifunktionsraum	KG	18,38
Technikraum	KG	5,57
Bad	KG	6,42

40,11 m²

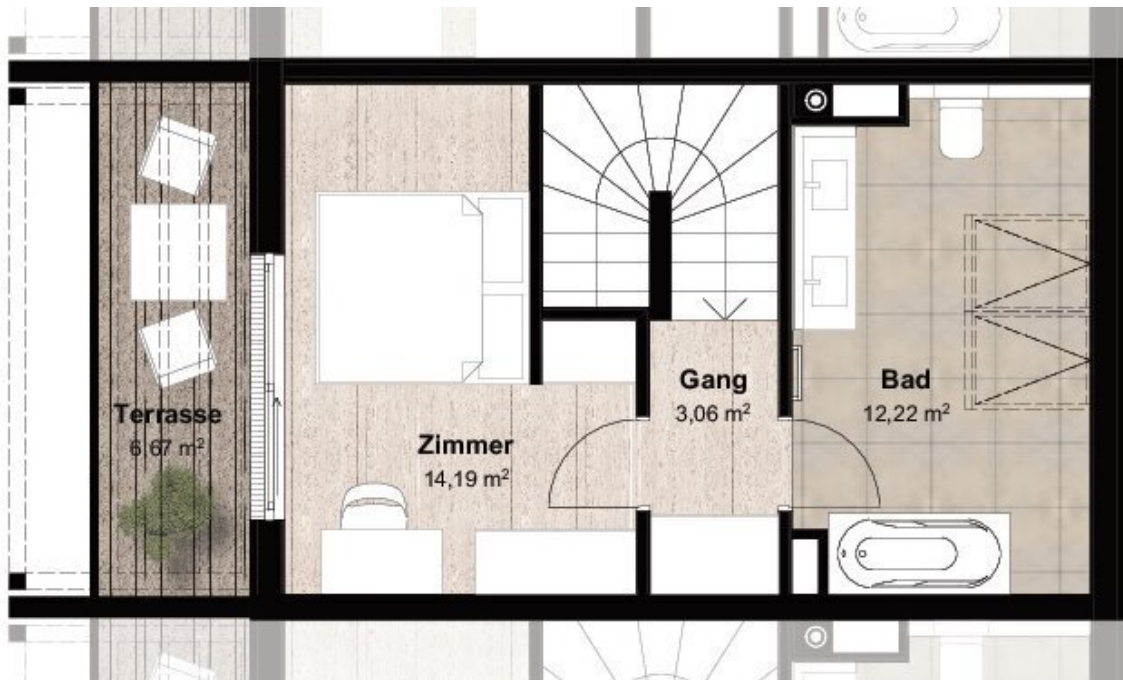


Erdgeschoss



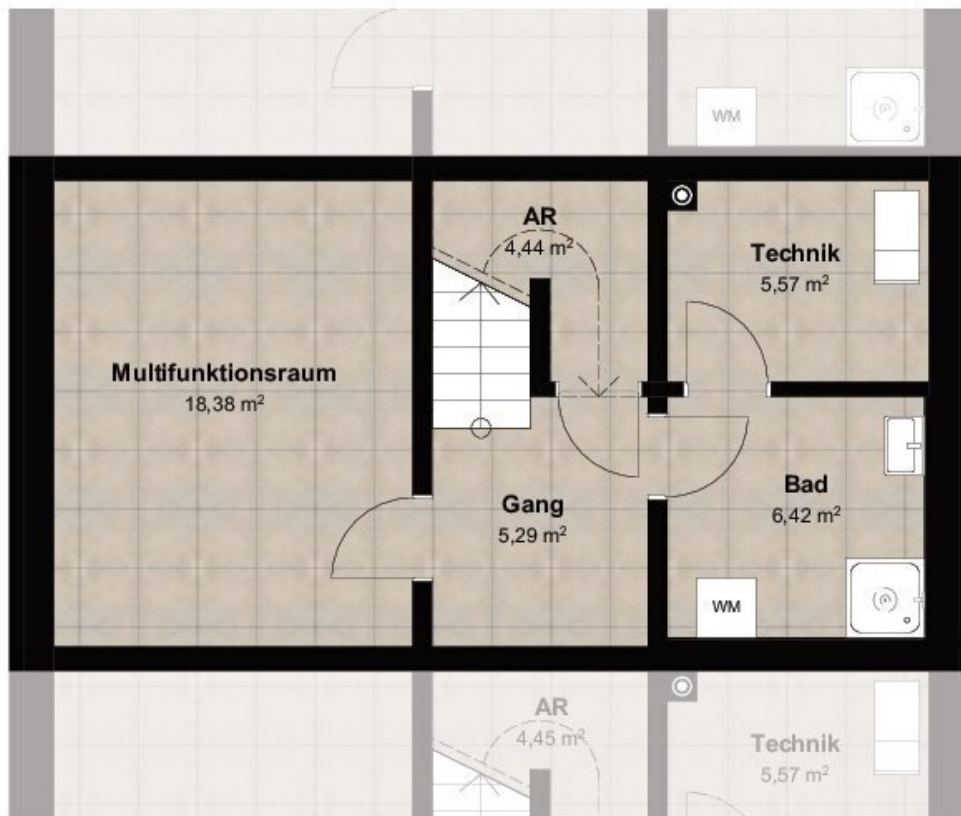


Obergeschoss





Dachgeschoss



Objektbeschreibung

Nur 15 Minuten via U-Bahn zur Innenstadt!

Lichtdurchflutetes Reihenhauses auf EIGENGRUND mit Spitzen-Energieeffizienz und exklusiver Ausstattung!

++ DIRECT-PUBLIC-CONNECTION TO UNO-CITY and THE CITY CENTER VIA U-BAHN U1 ++

Highlights:

? **Energieeffizienz auf höchstem Niveau** – HWB 32

? **Top Ausstattung** – Hochwertige Küche inkl. Marken-Geräte, edle Badezimmerarmaturen

? **Klimaanlage in jedem Raum** – Für maximalen Komfort

? **Eigenes Parkplatz direkt vor dem Haus**

? **Perfekte öffentliche Anbindung** – U1 mit direkter Verbindung zur UNO-City und dem Stadtzentrum

Zentral und ruhig: Ihr neues Zuhause im Herzen von Wien

Dieses lichtdurchflutete **Einfamilienhaus** (ca. 103 m² Wohnfläche) besticht nicht nur durch seine **hochwertige Ausstattung**, sondern auch durch die **ideale Lage** in einer ruhigen und dennoch perfekt angebundenen Wohngegend.

Ein großzügiger **Eigengarten** und sonnige **Balkone/Terrassen (ca. 20 m²)** bieten zusätzlichen Lebensraum im Freien.

Exklusive Ausstattung:

- **Landhausdielenboden** und stilvolle **Fliesen** sorgen für ein luxuriöses Wohngefühl
- **Markenarmaturen** im Badezimmer – für höchste Ansprüche

- **Fußbodenheizung** und **Luftwärmepumpen** für wohlige Wärme in allen Räumen
- **Klimaanlage** in jedem Zimmer für maximalen Komfort, auch an heißen Sommertagen
- **Moderne, vollausgestattete Küche** inkl. Geräte – ideal für Hobbyköche und Familien
- **Außenjalousien** für zusätzliche Sicherheit und Privatsphäre

Zentrale Raumaufteilung – Ihre individuelle Wohlfühloase

Erdgeschoss:

- **Geräumige Wohnküche** mit direktem Zugang zum **Eigengarten**
- **Einladender Vorraum** und Gäste-WC mit Handwaschbecken

Obergeschoss 1:

- **2 separat begehbare Schlafzimmer** für Ruhe und Privatsphäre
- **Modernes Duschbad** mit WC
- **Balkon (ca. 5 m²)** – ideal für entspannte Momente im Freien

Obergeschoss 2:

- **3. Schlafzimmer** mit **Terrasse (ca. 7 m²)** – für private Auszeiten
- **Hochwertiges Tageslicht-Badezimmer** mit Badewanne, WC und WM-Anschluss
- **Praktische Abstellkammer (ca. 3 m²)** für zusätzlichen Stauraum

Keller (ca. 42 m²):

- **Multifunktionsraum (ca. 19 m²)** – ideal als Home-Office oder Hobbyraum
- **Abstellräume** und **Technikraum** für optimale Organisation

Perfekte Lage – Top Anbindung und Freizeitmöglichkeiten

Das Reihenhaushaus liegt in der **Silenegasse**, einer ruhigen Straße mit bester Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. In nur **15 Minuten** erreichen Sie das **Stadtzentrum** oder die **UNO-City** mit der **U-Bahn Linie U1**.

In unmittelbarer Nähe (ca. 5 Gehminuten):

- **Supermärkte (BILLA, HOFER, LIDL, BIPA)**
- **Apotheken, Banken** und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs
- **Sportplätze, Grünflächen** sowie Freizeitmöglichkeiten wie **Alte Donau** und **Sporthalle Lieblgasse**

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- **U-Bahn U1** (Station **Rennbahnweg** und **Aderklaaer Straße**)
- **Buslinie 25** – um die Ecke erreichbar

Freizeit & Sport:

- **Motorikpark 22, Freizeitpark „Family Fun“** und zahlreiche Grünflächen für aktive Erholung

Der **Kaufpreis** für dieses einzigartige Reihenhaushaus beträgt:

ANLEGERPREIS: EUR 580.000 + 20% USt. (Die USt. werden vom Finanzamt zurückerstattet)

EIGENNUTZER-PREIS Brutto: EUR 610.000.-

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von diesem exklusiven Reihenhaus!

BESICHTIGUNG:

Für Infos und Besichtigungen:

Ihr Ansprechpartner: **Herr Sadia ALPEROVITS**

Telefonnummer **+43 660 380 7232**

Email: sa@direktfinanzimmo.at

jederzeit zur Verfügung.

Anbieter: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Aßmayergasse 60/1, 1120 Wien.

Energieausweis wird vorgelegt.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen

mit vollständigen Kontaktdaten (NAME, TELEFON, EMAIL) beantworten können.

Die Informationen beruhen teilweise auf Angaben des Eigentümers und sind ohne Gewähr!
Wir haften daher nicht für deren Richtigkeit.

Irrtümer und Änderungen sowie Zwischenvermietung 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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <175m

Apotheke <575m

Klinik <1.750m

Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <225m

Kindergarten <300m

Universität <2.125m

Höhere Schule <1.575m

Nahversorgung

Supermarkt <450m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Bank <700m

Geldautomat <700m

Post <700m

Polizei <375m

Verkehr

Bus <25m

U-Bahn <600m

Straßenbahn <1.325m

Bahnhof <675m

Autobahnanschluss <1.175m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap