

# Gepflegtes Reihenhaus mit Carport, Gemeinschaftspool und Sauna



Wohnzimmer

**Objektnummer: 470**

**Eine Immobilie von KBM Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	1979
<b>Wohnfläche:</b>	128,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	117,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,62
<b>Kaufpreis:</b>	649.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	225,93 €
<b>USt.:</b>	24,99 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

23.364,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Kathi Brandstetter-Mszyca**

KBM Immo GmbH  
Rosenfeldstraße 92  
3430 Frauenhofen

H +43 664 54 81 966

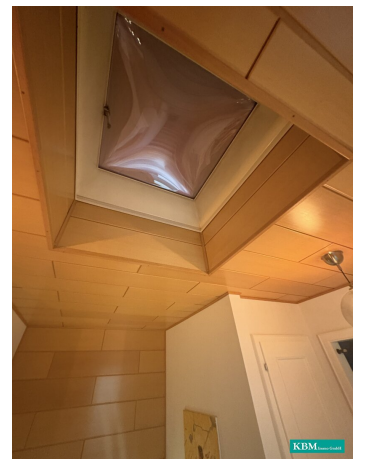


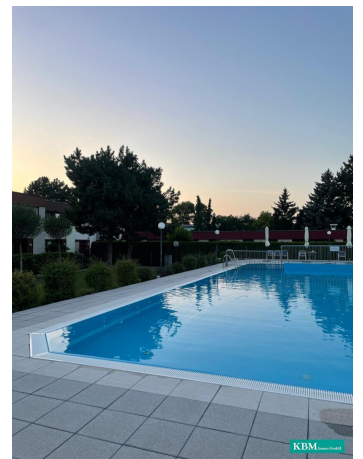








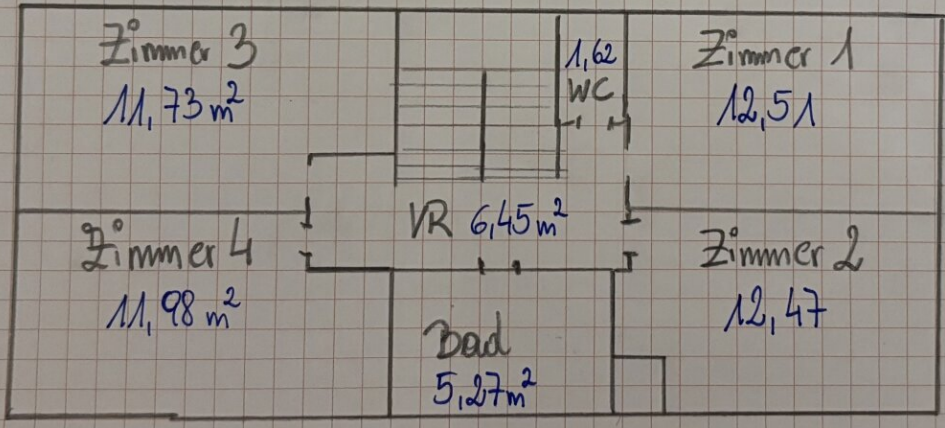
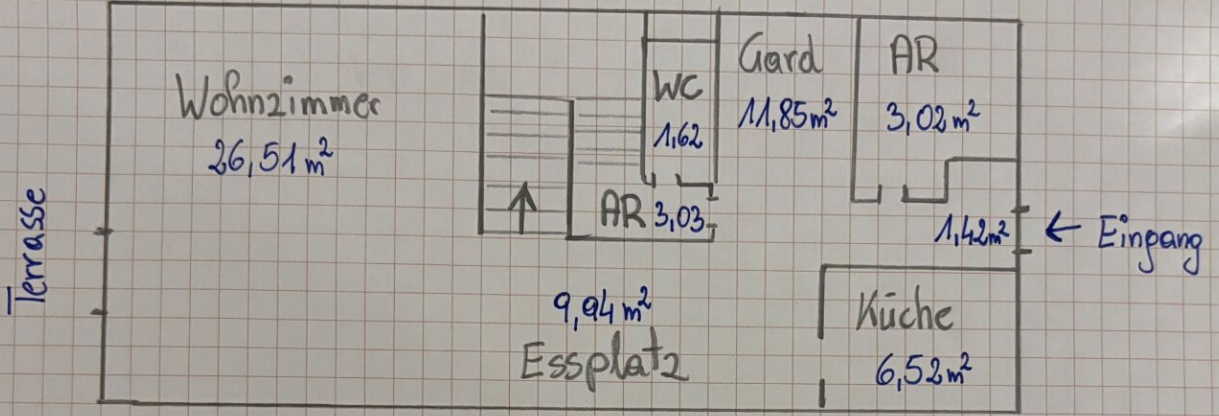












## Objektbeschreibung

Das im Jahr 1979 errichtete Reihenhaus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 128 m<sup>2</sup> und erstreckt sich über zwei Ebenen. Die Liegenschaft umfasst eine Gesamtfläche von etwa 200 m<sup>2</sup>, wovon rund 100 m<sup>2</sup> auf den Garten entfallen. Dieser bietet ein Hochbeet, zwei Obstbäume (Kirsche und Apfel) sowie einige dekorative Ziersträucher. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde laufend instand gehalten.

Im Jahr 2020 erfolgte eine Sanierung der Fenster, welche mit Rollläden und 3fach Verglasung ausgestattet sind und sowohl Wärmeschutz als auch Privatsphäre gewährleisten. Der Eingangsbereich präsentiert sich äußerst großzügig und verfügt über eine geräumige Garderobe. Zusätzlich stehen zwei praktische Abstellräume sowie ein separates WC mit Handwaschbecken zur Verfügung. Die moderne Küche der Marke DAN Küchen wurde im Jahr 2014 eingebaut. Im Esszimmer wäre ein Kaminanschluss möglich.

Eine Holzstiege verbindet das Erdgeschoss mit dem Obergeschoss und verleiht dem Innenbereich eine warme Wohnatmosphäre. Der Vorraum wird durch eine Lichtkuppel zusätzlich belichtet und wirkt dadurch hell und einladend. Im Obergeschoss befinden sich 4 getrennt begehbare Zimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, Dusche und einem Doppelwaschbecken, sowie ein separates WC.

## Nebenflächen & Stauraum

- Separater Nebenraum vor dem Haus, ideal zur Fahrradaufbewahrung
- Zusätzliche Gartenhütte neben dem Carport, geeignet als Abstell- oder Stauraum

## Außenbereich

Die dem Haus zugeordnete Terrasse bietet ausreichend Platz für Erholung und Freizeit. Der elektrische Sonnenschutz sorgt für zusätzlichen Komfort. Ein Carport mit über 20 m<sup>2</sup> überdachter Fläche steht zum Abstellen eines Fahrzeuges bereit und ist mit einem neuen, ansprechenden Aluzaun mit elektrischem Einfahrtstor ausgestattet.

## Gemeinschaftseinrichtungen

Den Bewohnern der Wohnanlage stehen folgende Einrichtungen zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung:

- Sauna

- Swimmingpool

Rücklage € 158.475,- per 31.12.2025.

*Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und erfolgen ohne Gewähr.  
Änderungen und Irrtümer vorbehalten.*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap