

**++ NEU: Haus mit Garten + Küche + PKW-Stellplatz | MB  
IMMOBILIEN ++**



Südtterasse mit Pflanze KI

**Objektnummer: 4584**

**Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenendhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	126,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	223,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 37,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	699.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Roswitha Adler

Michael Bajer Immobilien  
Dornbacher Straße 76  
1170 Wien

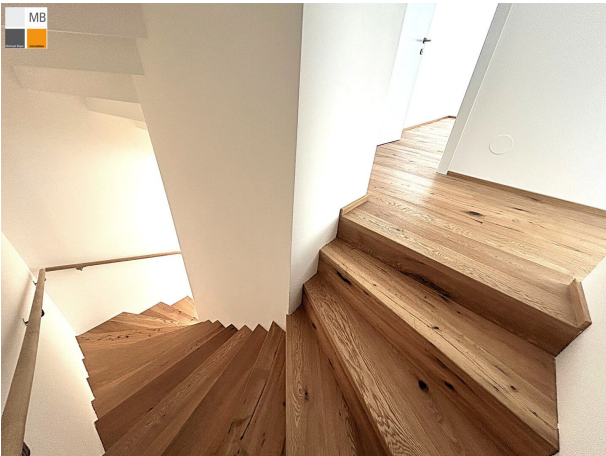
H +43 676 45 54 267

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



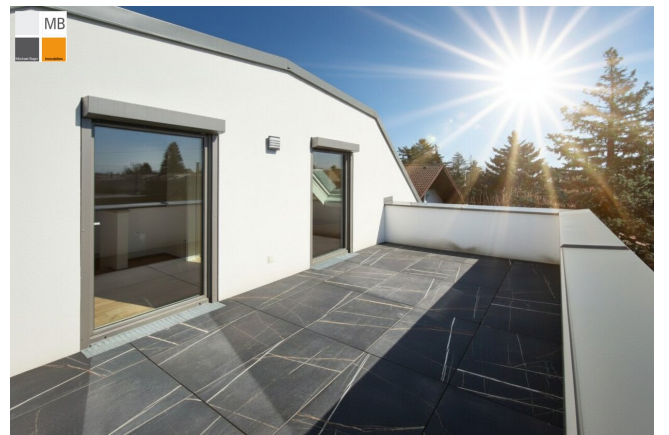














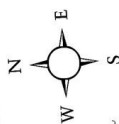
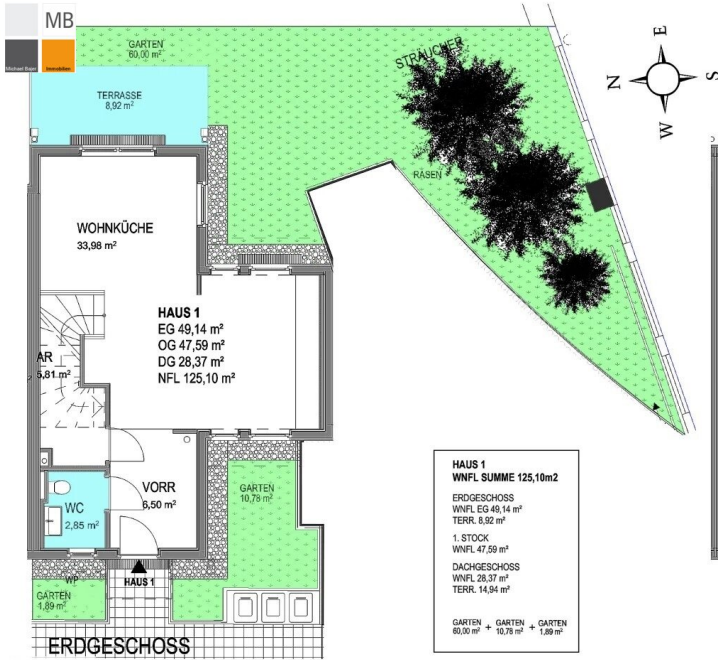


 **Ihre Maklerin im Wienerwald!**

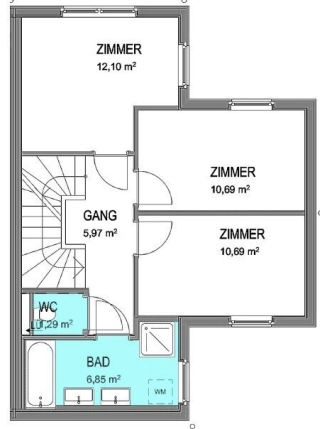
**Roswitha Adler**  
**0676 / 455 42 67**  
adler@mb-immobilien.at  
www.mb-immobilien.at

Mehr Leistung. **Mehr Mensch.**

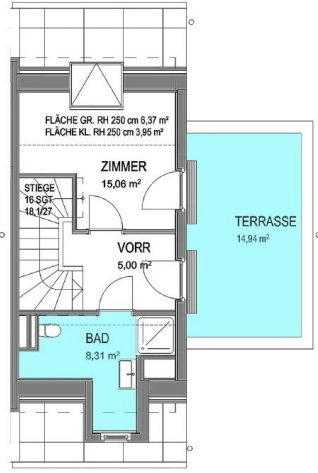




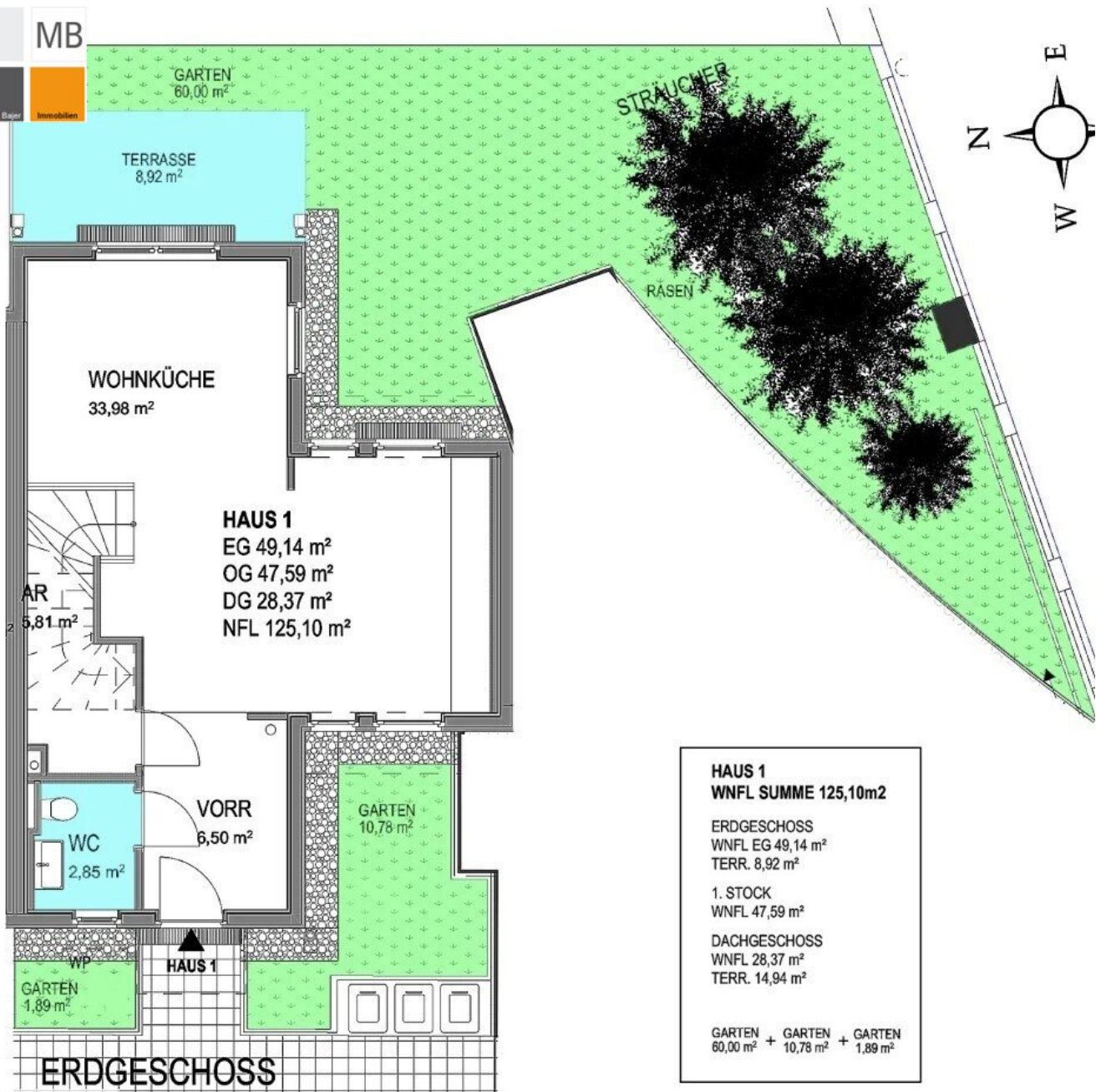
**HAUS 1**  
**WNFL SUMME 125,10m2**  
 ERDGESCHOSS  
 WNFL EG 49,14 m<sup>2</sup>  
 TERR. 6,92 m<sup>2</sup>  
 1. STOCK  
 WNFL 47,59 m<sup>2</sup>  
 DACHGESCHOSS  
 WNFL 28,37 m<sup>2</sup>  
 TERR. 14,94 m<sup>2</sup>  
 GARTEN 60,00 m<sup>2</sup> + GARTEN 10,78 m<sup>2</sup> + GARTEN 1,89 m<sup>2</sup>

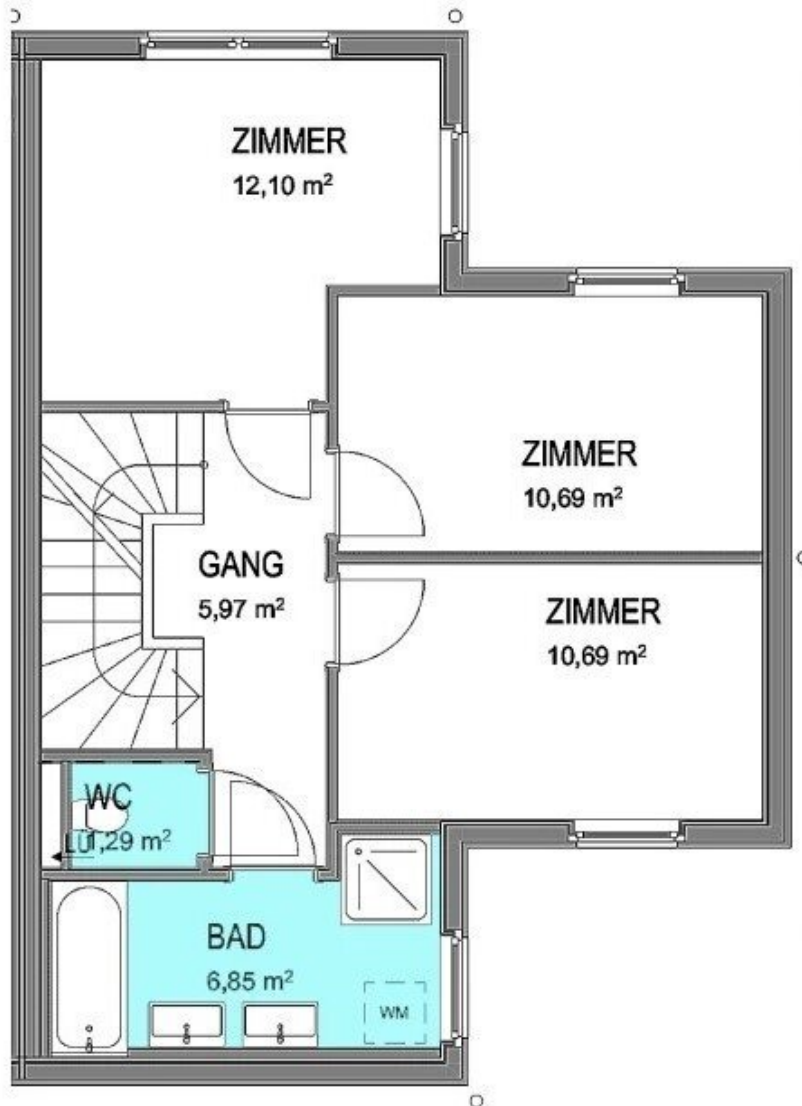


**1.STOCK**  
 NFL 47,59 m<sup>2</sup>

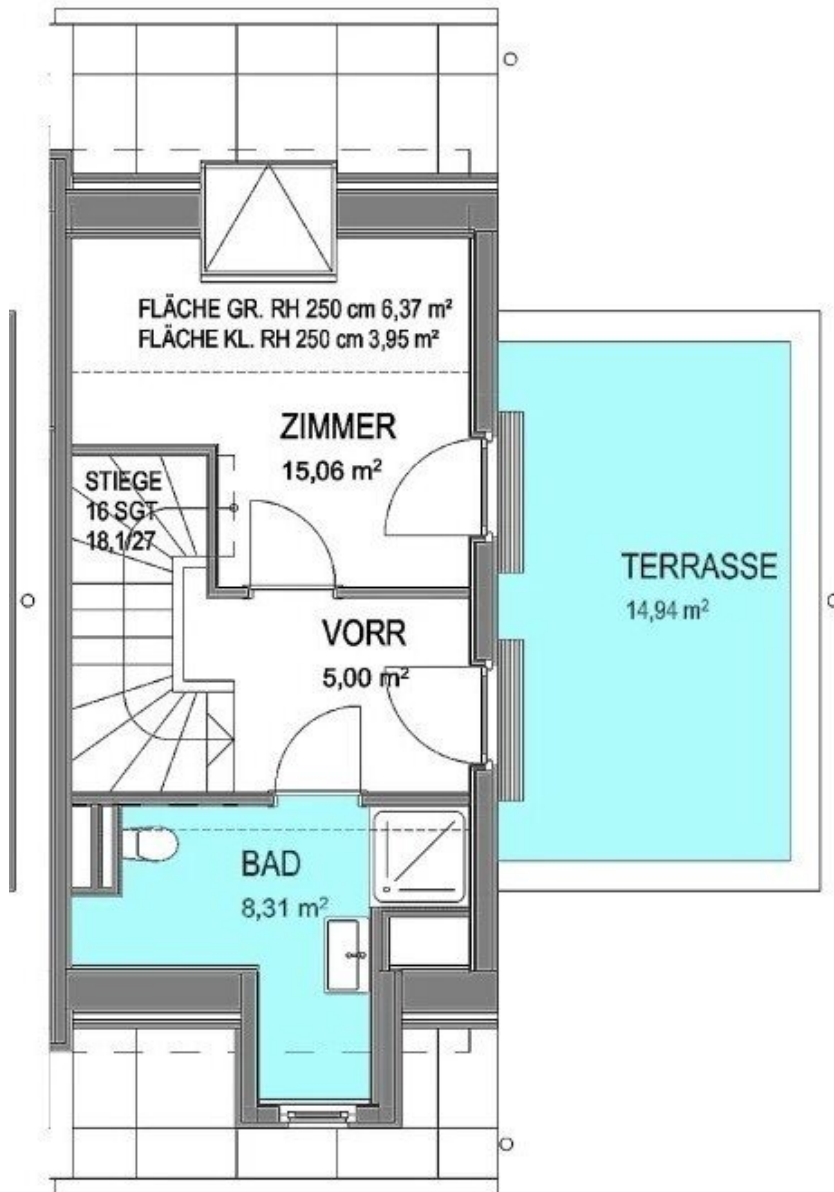


**DACHGESCHOSS**  
 NFL 28,37 m<sup>2</sup>



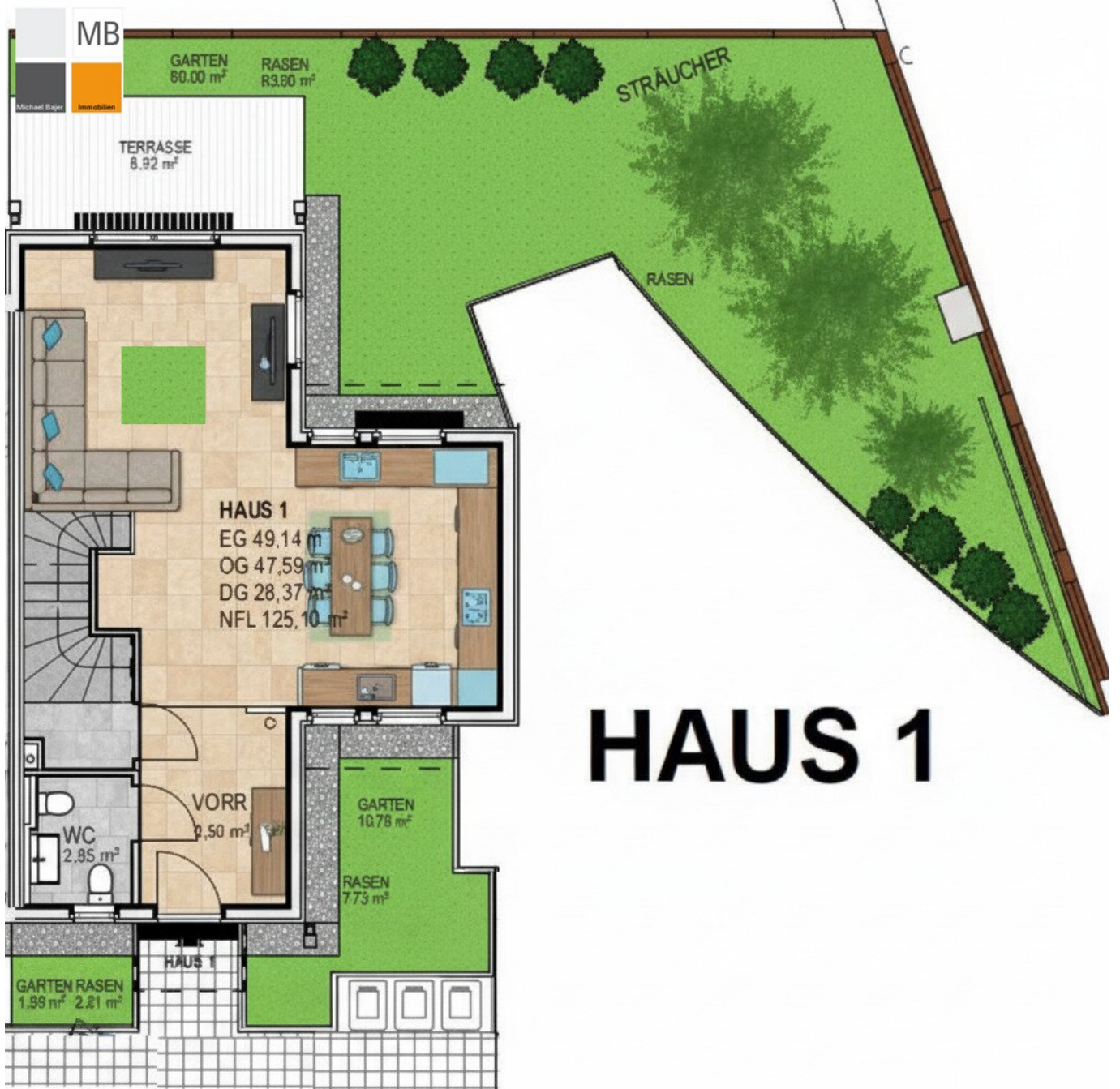


**1.STOCK**  
NFL 47,59 m²



## DACHGESCHOSS

NFL 28,37 m<sup>2</sup>



# HAUS 1



**1.STOCK**  
NFL 47,59 m²



## DACHGESCHOSS

NFL 28,37 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

**+++ Erstbezug 5?Zimmer | Garten | 2 Terrassen | Küche | Stellplatz  
- alles inkludiert!**

Wenige Schritte zur U6 Perfektastraße wartet ein Ort, an dem Familien wachsen, ankommen und sich wohlfühlen, leben lieben und lachen; Ein Haus mit Eigengarten, 2 Terrassen und durchdachter Raumaufteilung. Ideal für Familien, die modernes Wohnen mit bester Anbindung suchen.

Haus mit 5 Zimmer | WNFL ca. 126 m<sup>2</sup> | Garten ca. 75m<sup>2</sup> | 2 Terrassen zusammen ca. 24 m<sup>2</sup> | PKW?Stellplatz, schlüsselfertig inkl. Küche & Stellplatz.

Highlights:

- Großzügige Wohnküche mit allen Geräten und Zugang zu Terrasse & Garten
- 3 gemütliche Schlafzimmer im Obergeschoß
- Traumhaftes DG mit eigenem Bad, WC & großer Terrasse
- Küche inklusive – einziehen & wohlfühlen
- Rollrasen im Garten
- Fußbodenheizung mittels Luftwärmepumpe für effizientes Heizen!
- Kunststofffenster mit integriertem Sonnenschutz
- Alle Räume zentral begehbar

Top Lage & perfekte Anbindung:

SPAR und LIDL in wenigen Minuten zu Fuß, SCS in ca. 10 Minuten. Öffis wie U6, 61A, 64A und Badner Bahn

Ein Zuhause, das modernes Design, Qualität und Wohlgefühl verbindet.

**? Jetzt Besichtigung vereinbaren und Ihr neues Zuhause entdecken:**

**Roswitha Adler**

[0676/4554 267](tel:06764554267)

**adler@mb-immobilien.at**

**Bin (fast) jederzeit erreichbar! Einzelbesichtigung flexibel und spontan möglich**

**Wir weisen auf unser wirtschaftliches Nahverhältnis mit dem Abgeber und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.**

**Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt.**

**Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßangaben sind Circa-Angaben.**

**Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar.**

**Bei erfolgreichem Abschlussfall fällt eine Käuferprovision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. an - gemäß Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <5.500m

Höhere Schule <5.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <3.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap