

**++ NEU! 5 Zimmer | Südgarten | Küche + Stellplatz
inkludiert | MB IMMOBILIEN ++**



Haus mit Garten

Objektnummer: 4586

Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

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



MB
Michael Adler Immobilien

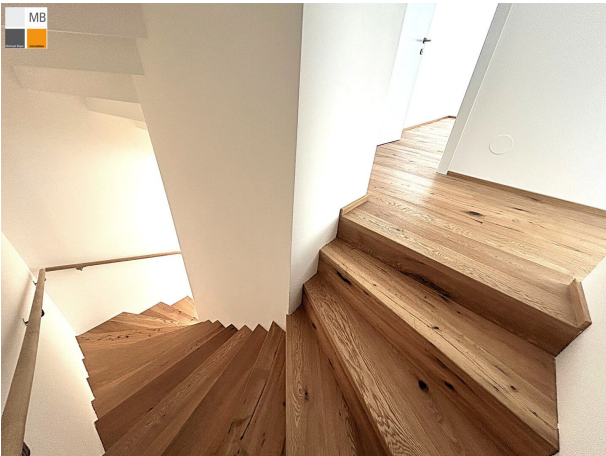
Ihre Maklerin im Wienerwald!

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

Mehr Leistung. **Mehr Mensch.**









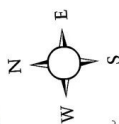
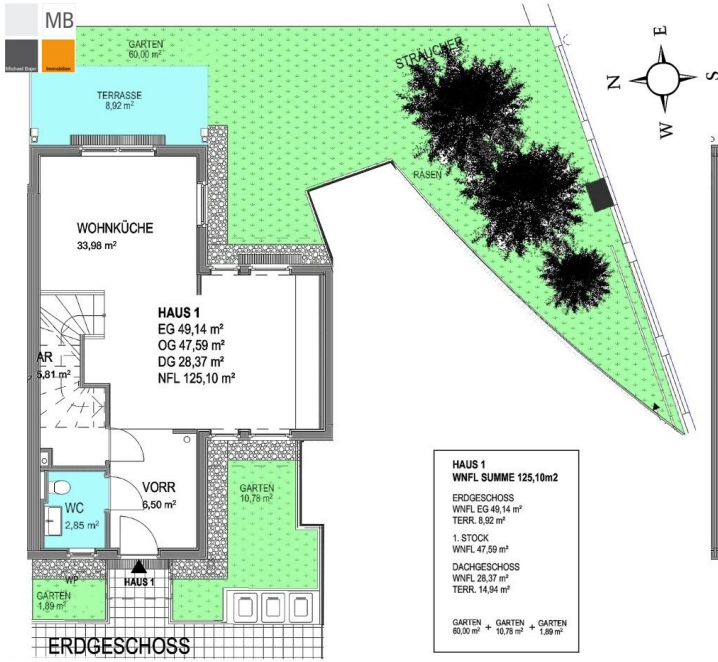




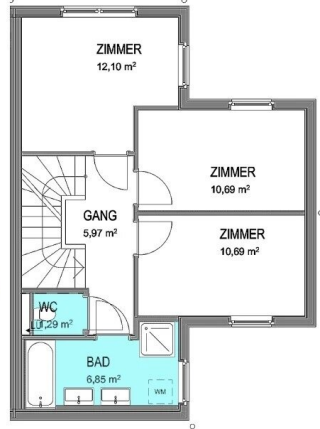




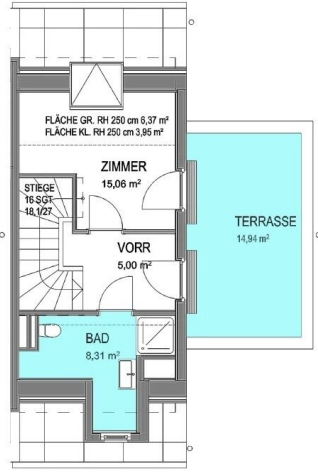




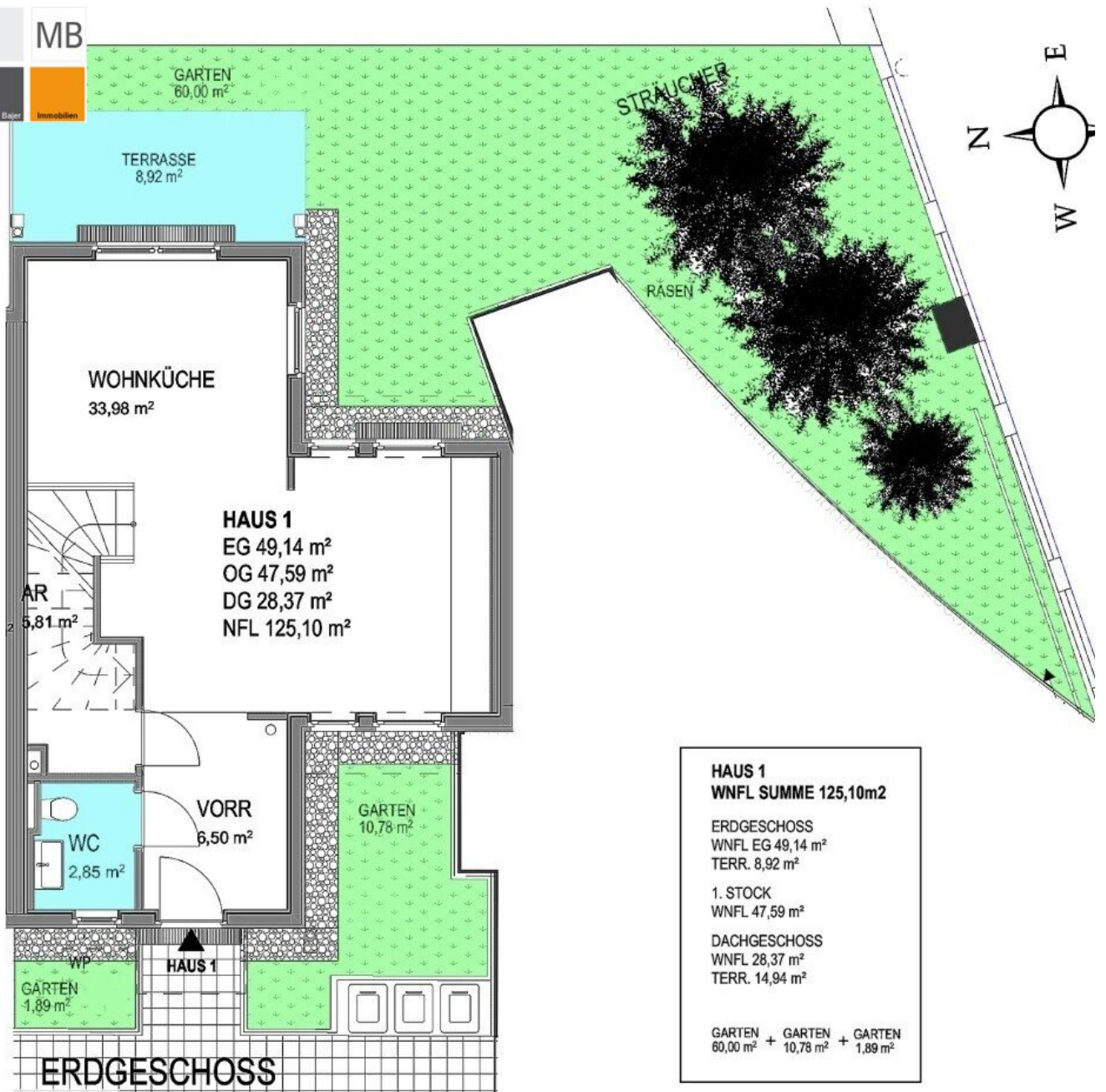
HAUS 1
WNFL SUMME 125,10m2
 ERDGESCHOSS
 WNFL EG 49,14 m²
 TERR. 6,92 m²
 1. STOCK
 WNFL 47,59 m²
 DACHGESCHOSS
 WNFL 28,37 m²
 TERR. 14,94 m²
 GARTEN 60,00 m² + GARTEN 10,78 m² + GARTEN 1,89 m²



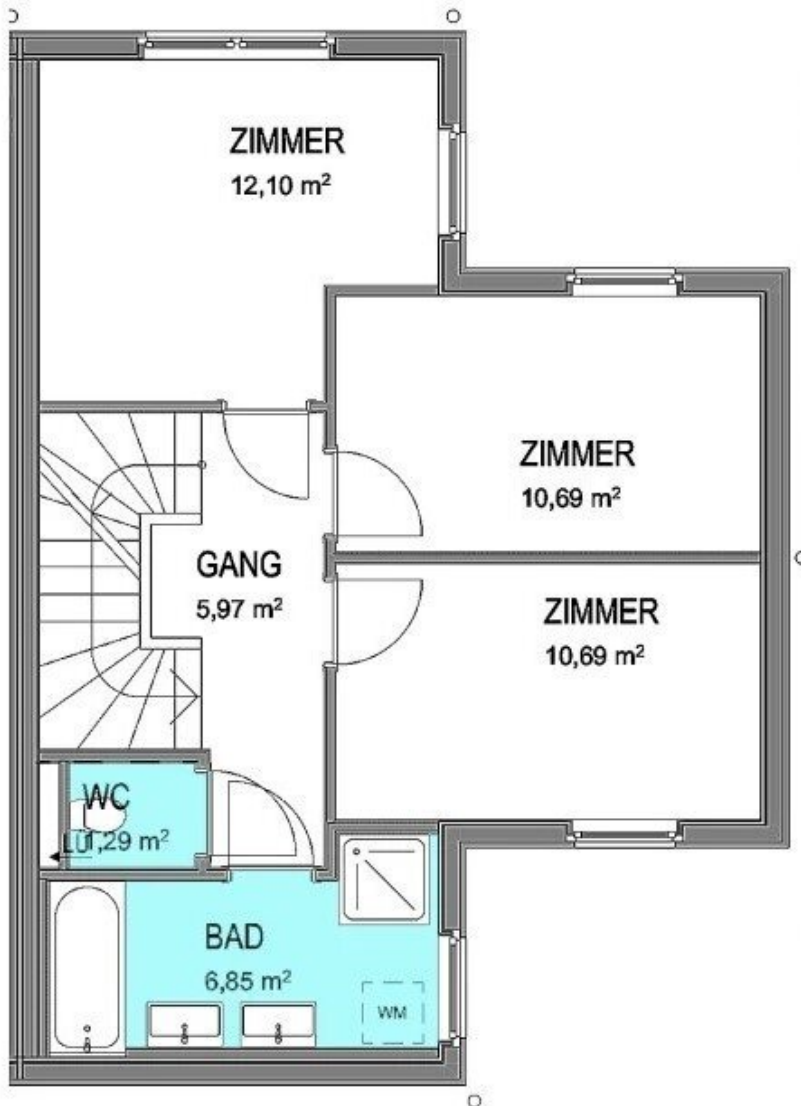
1.STOCK
 NFL 47,59 m²



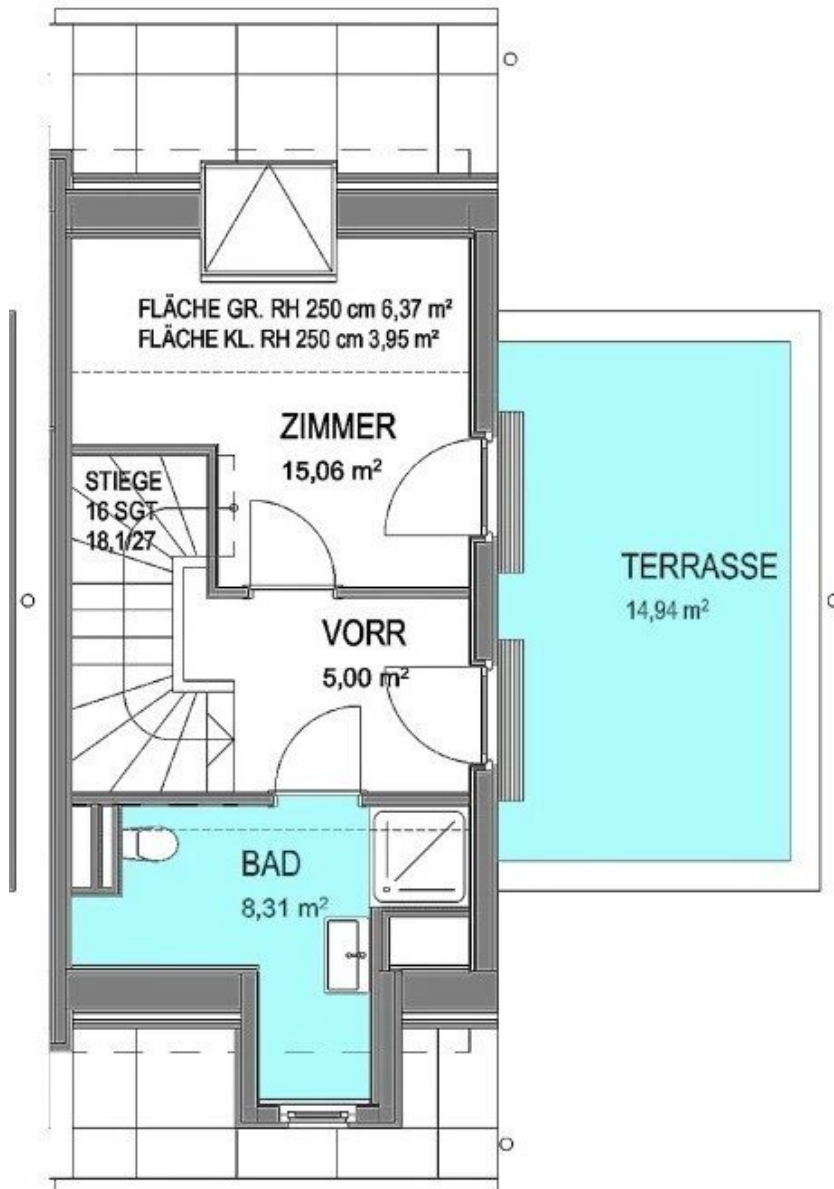
DACHGESCHOSS
 NFL 28,37 m²



HAUS 1	
WNFL SUMME 125,10m2	
ERDGESCHOSS	
WNFL EG	49,14 m ²
TERR.	8,92 m ²
1. STOCK	
WNFL	47,59 m ²
DACHGESCHOSS	
WNFL	28,37 m ²
TERR.	14,94 m ²
GARTEN 60,00 m ² + GARTEN 10,78 m ² + GARTEN 1,89 m ²	

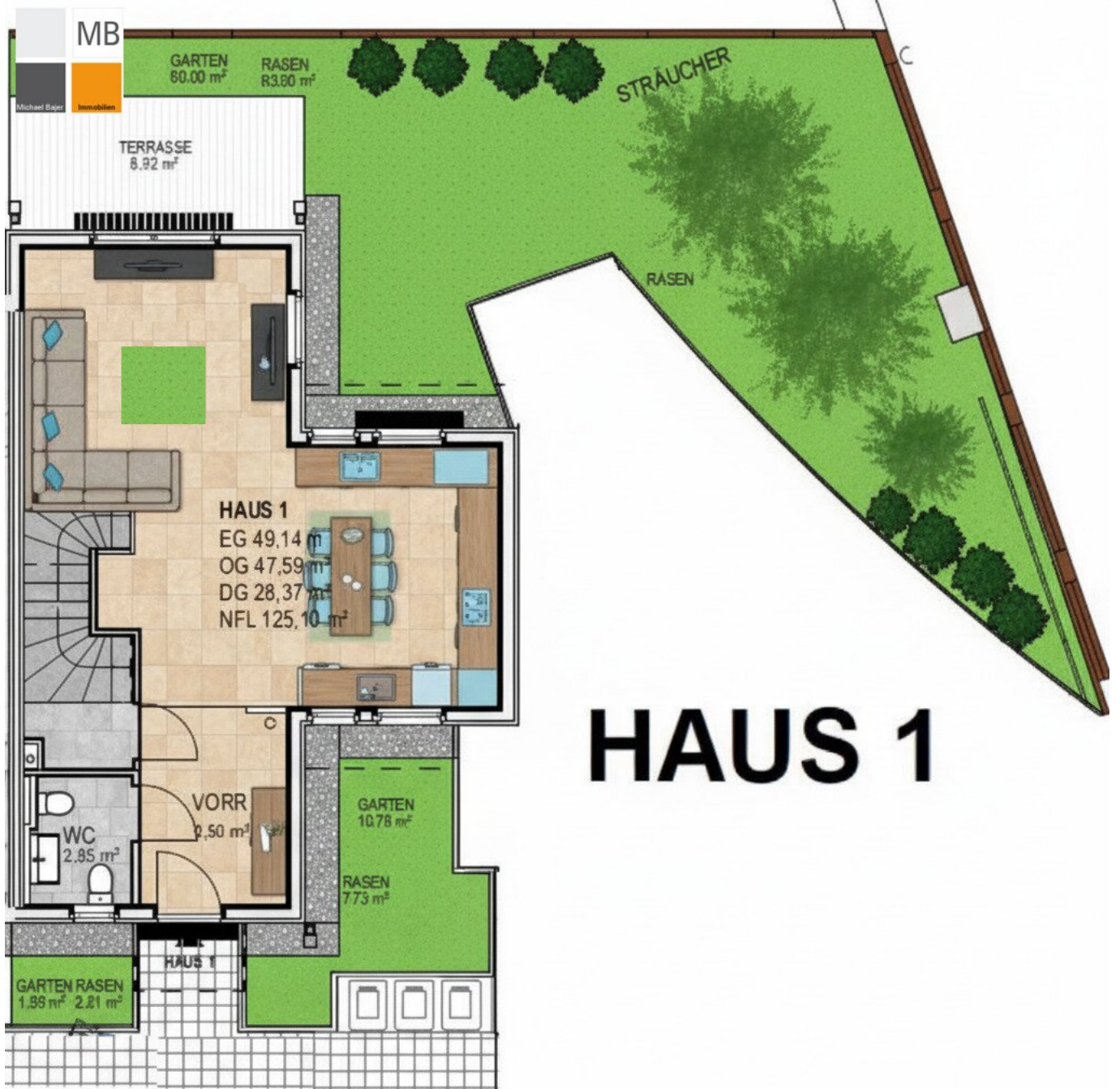


1.STOCK
NFL 47,59 m²



DACHGESCHOSS

NFL 28,37 m²



HAUS 1



1.STOCK
NFL 47,59 m²



DACHGESCHOSS

NFL 28,37 m²

Objektbeschreibung

Wo Familien wachsen: Modernes Haus mit Garten, Dachterrasse & perfekter Anbindung!

Nur wenige Schritte von der U6 Perfektastraße entsteht ein Zuhause, das mehr ist als vier Wände. Ein Ort, an dem Kinder groß werden, an dem man ankommt, durchatmet und das Leben genießt. Ein Haus, das Wärme ausstrahlt – mit Eigengarten, zwei Terrassen und einer Raumaufteilung, die sich perfekt an den Alltag einer Familie anpasst.

Eckdaten:

- 5 Zimmer | ca. 126 m² Wohnfläche
- Garten ca. 75 m²
- 2 Terrassen gesamt ca. 24 m²
- super Energieausweis: niedrige Heizkosten!
- PKW?Stellplatz inkludiert
- Schlüsselfertig inkl. hochwertiger Küche

Was dieses Zuhause besonders macht:

- Großzügige Wohnküche mit allen Geräten – der Mittelpunkt für gemeinsame Momente
- Direkter Zugang zu Terrasse & Garten – perfekt für Kinder, Grillabende & Entspannung
- 3 ruhige Schlafzimmer im Obergeschoß
- Traumhaftes Dachgeschoß mit eigenem Bad, WC & großer Terrasse – Rückzugsort für Eltern oder Homeoffice
- Rollrasen im Garten – sofort nutzbar
- Effiziente Fußbodenheizung mittels Luftwärmepumpe
- 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, Geborgenheit und Lebensqualität vereint.

? Jetzt Besichtigung vereinbaren und Ihr neues Zuhause im Speckgürtel von Wien sichern!

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