

Erstbezug: Exklusives Reihenhaus mit zahlreichen Highlights



Objektnummer: 4727

Eine Immobilie von JPIM Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	112,10 m²
Nutzfläche:	154,01 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Garten:	64,21 m²
Heizwärmebedarf:	B 34,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Kaufpreis:	1.290.000,00 €
Betriebskosten:	250,00 €
USt.:	25,00 €
Provisionsangabe:	

46.440,00 € inkl. 20% USt.

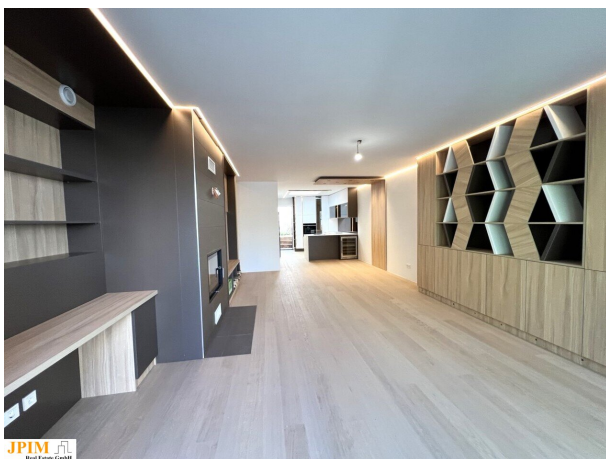
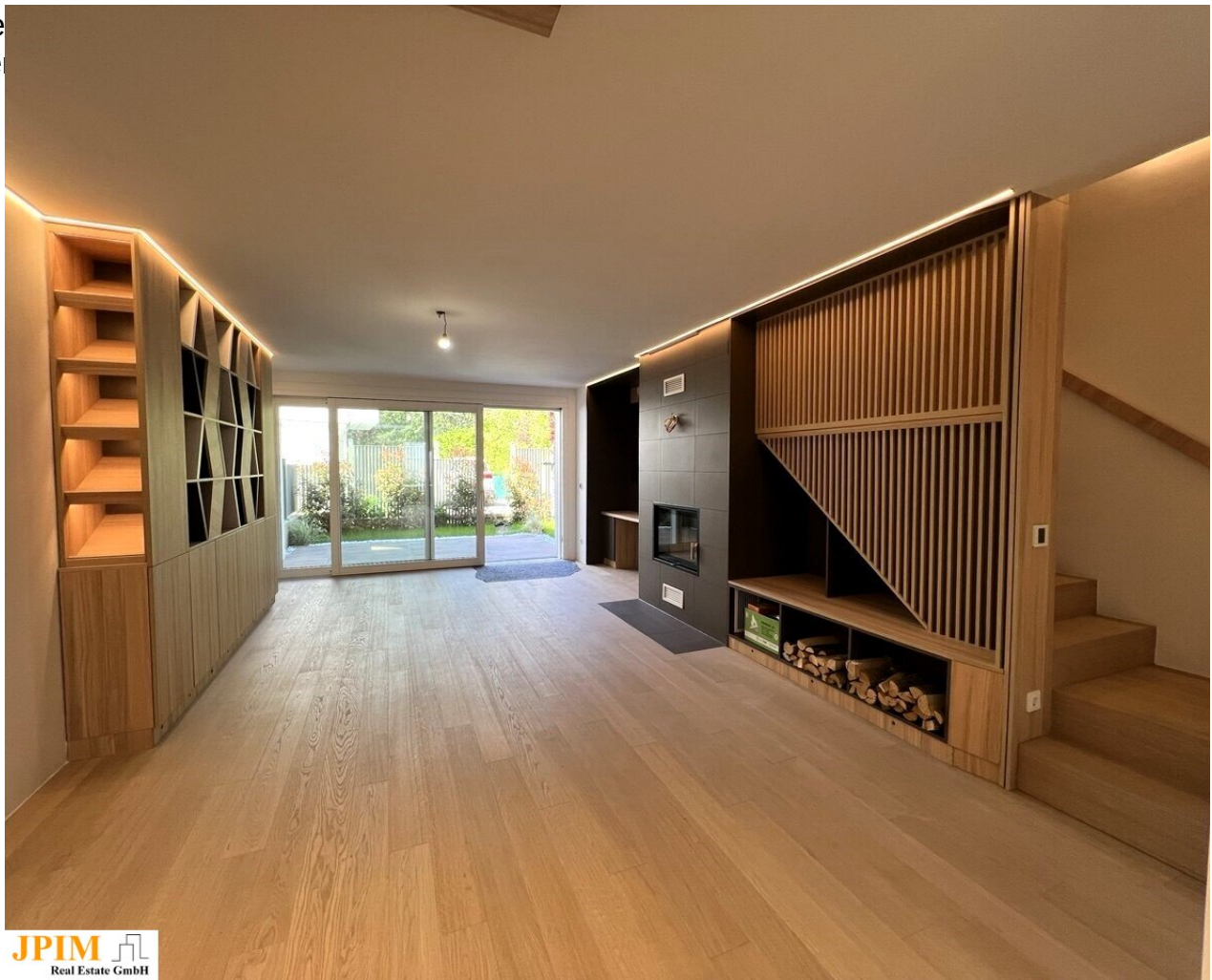
Ihr Ansprechpartner

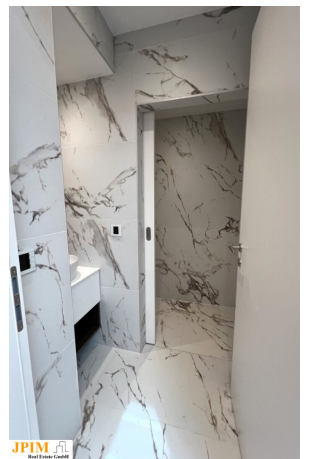
Mag. Jolanta Pfister

JPIM Real Estate GmbH
Johann-Strauss-Promenade 80
2000 Stockerau

H +43 699 195 75 429
F +43 2266 202 75

Ge
Ver



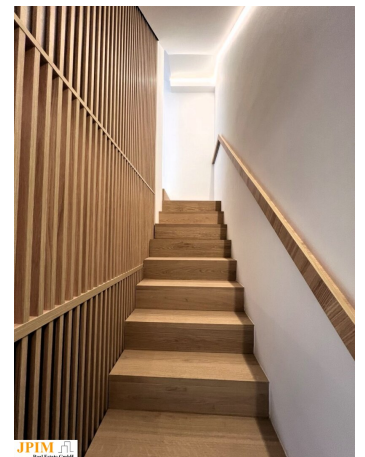




JPIM
Real Estate GmbH



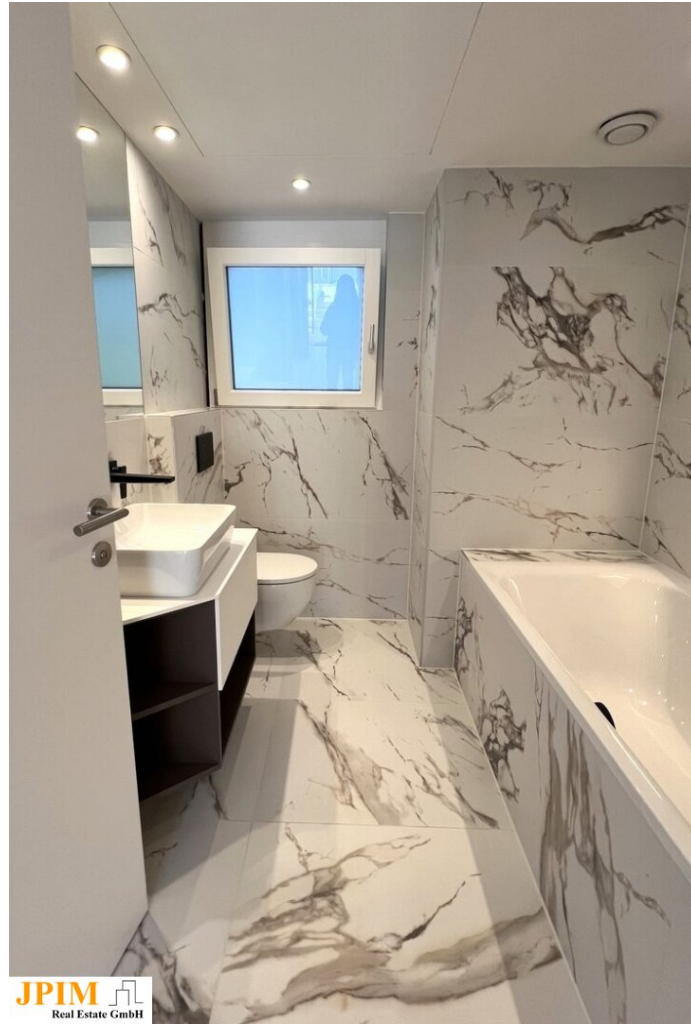
JPIM
Real Estate GmbH

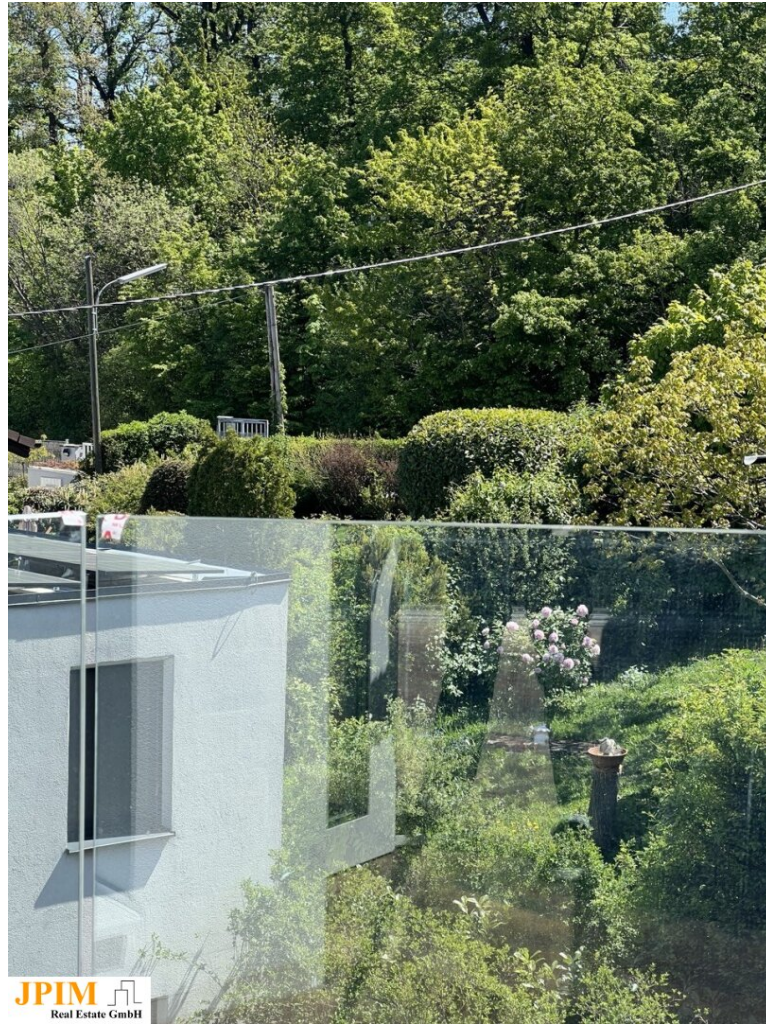


JPIM
Real Estate GmbH











FLÄCHENSPIEGEL

1	WNF	112,10 m²
2	DACHTERRASSE	18,39 m²
3	BALKON	4,42 m²
4	GARTEN + HOFG.	64,21 m²
5	GARTENTERRASSE	19,10 m²
6	BAULOSFLÄCHE	112,35 m²

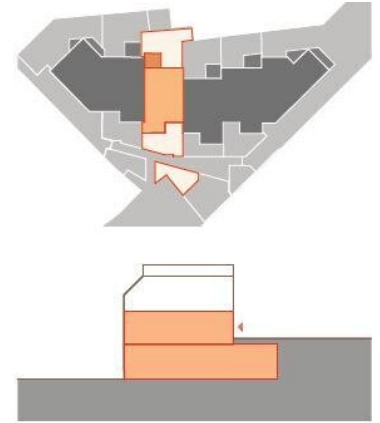




JPIM HOSS
Real Estate GmbH



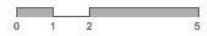
ERDGESCHOSS



GARTENEGESCHOSS	
1 WOHNKÜCHE	43,80 m²
2 WC	3,33 m²
3 HAUSTECHNIK	5,66 m²
WNF	52,79 m²
GARTENTERRASSE (GT)	19,10 m²
GARTEN (1)	29,96 m²
HOFGARTEN	14,86 m²
ERDGESCHOSS	
4 ZIMMER	10,85 m²
5 ABSTELLRAUM	10,05 m²
6 BAD	4,46 m²
7 FLUR	5,70 m²
WNF	31,06 m²
GARTEN (2)	19,39 m²
BALKON	4,42 m²

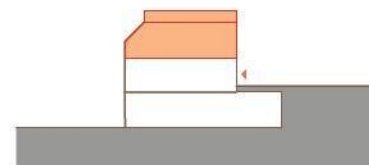
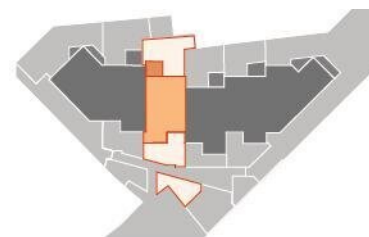
- 8 OFFENER KAMIN
- ERSATZPFLANZUNG
- == UNTERIRDISCH BEBAUT

A3 / M= 1: 100





DACHTERRASSE



DACHGESCHOSS		
8	ZIMMER	15,51 m²
9	BAD	8,10 m²
10	FLUR	4,64 m²
	WNF	28,25 m²
DACHTERRASSE		
	DACHTERRASSE (DT)	18,39 m²

A3 / M= 1: 100



Objektbeschreibung

Dieses moderne Reihenhaus ist ab Juni 2026 bezugsfertig und überzeugt durch moderne Architektur, hochwertige Ausstattung auf drei Ebenen sowie eine wunderschöne Aussicht von der Dachterrasse. Das Objekt befindet sich in sonniger, ruhiger Hanglage im begehrten 13. Wiener Bezirk, in unmittelbarer Nähe zum Hörndlwald und zum Lainzer Tiergarten.

Der Kaufpreis bezieht sich auf eine schlüsselfertige Ausführung inkl. Möblierung. Die schlüsselfertige Ausführung sowie die technischen Highlights entsprechen einem luxuriösen Standard (hochwertige Badezimmersausstattung und Küche). Das Haus ist vollständig mit hochwertigen Maßmöbeln, abgestimmt auf den Parkettboden, sowie moderner Beleuchtung ausgestattet. Dazu zählen die Küche inklusive Siemens-Geräten, der Wohnbereich, der Vorraum, die Bäder sowie die Kleiderschränke im Elternschlafzimmer.

Die Beheizung und Kühlung erfolgen über eine energieeffiziente Erdwärmepumpe in Kombination mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung, was für ein angenehmes Raumklima sowie besonders niedrige Energiekosten sorgt. Das Wohnzimmer ist mit einem Kaminofen (zusätzliche Heizmöglichkeit) und das obere Geschoss mit einer Deckenkühlung ausgestattet. Die Wohnanlage verfügt über eine PV-Anlage sowie über einen Parkplatz mit fünf KFZ-Stellplätzen (Anmietung gegen Aufpreis möglich) und Elektroladestationen sowie einen Fahrradabstellplatz.

Reihenhaus Top 3/80, Ausrichtung: Ost–West

Nutzflächen:

- Wohnfläche ca.112,10m² (Wohnbereich ca.43,80m² und 3 weitere Zimmer ca.10m², ca.11m² und ca.15m²)
- Technikraum und Abstellraum ca.5,66m²
- Dachterrasse: ca.18,39m²
- Gartenterrassen ca.19,10m²
- Balkon: ca.4,42m²
- Garten+Patio: ca.64,21m²

Infrastruktur

Die Reihenhausanlage verfügt über eine gute Infrastruktur, da in der Nähe zahlreiche Geschäfte, Restaurants, Kindergärten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel zu finden sind, was den Zugang zu täglichen Notwendigkeiten und Erholungsmöglichkeiten erleichtert.

Folgende Verkehrslinien befinden sich in der Umgebung oder sind gut angebunden:

Bus: 54B (Lage unmittelbar), weitere Buslinien in der Umgebung: 56A, 56B, 60A, U-Bahn: U4. Ober St. Veit (ca. 14 Minuten Fahrt), Straßenbahn: 62.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und ein individuelles Angebot. Für Fragen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermines stehen wir Ihnen gerne unter 0699 1957 54 29 oder unter: office@jpim.at zur Verfügung. Bitte geben Sie bei Anfragen Ihren vollständigen Namen sowie Ihre Telefonnummer an.

Auf das wirtschaftliche Nahverhältnis zu Verkäuferin wird hingewiesen. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und der Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Abweichungen von den Plänen und Änderungen sind vorbehalten! Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers tätig ist.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap