

Erstbezug, schönes Reihenhaus in Grünruhelage



Objektnummer: 4724

Eine Immobilie von JPIM Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reiheneckhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	115,20 m²
Nutzfläche:	156,92 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Garten:	58,97 m²
Heizwärmebedarf:	C 42,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,75
Kaufpreis:	1.100.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

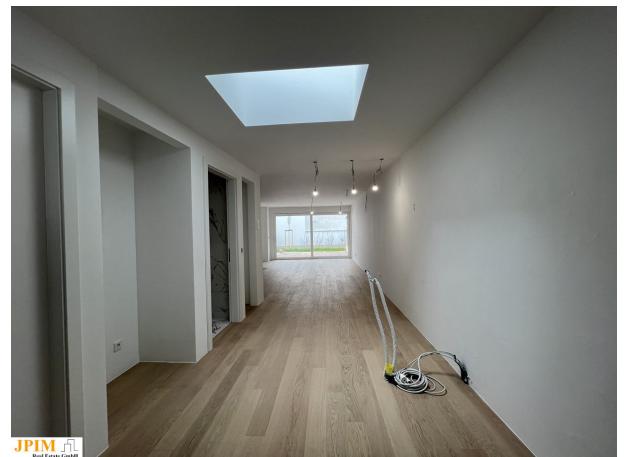
Ihr Ansprechpartner

Mag. Jolanta Pfister

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

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

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





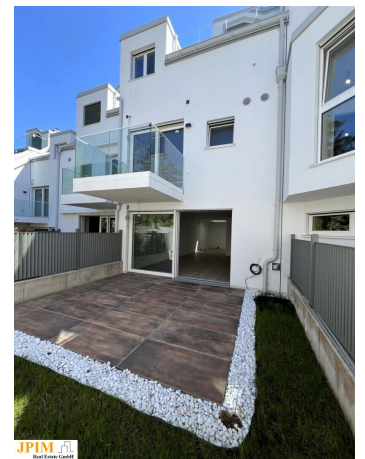
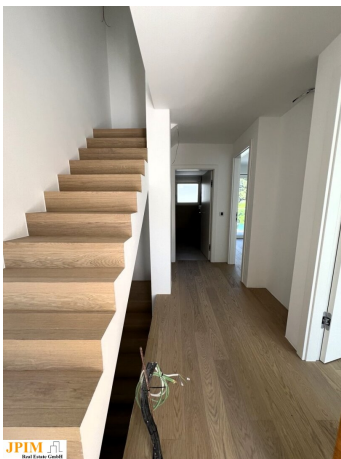
JPIM 
Real Estate GmbH

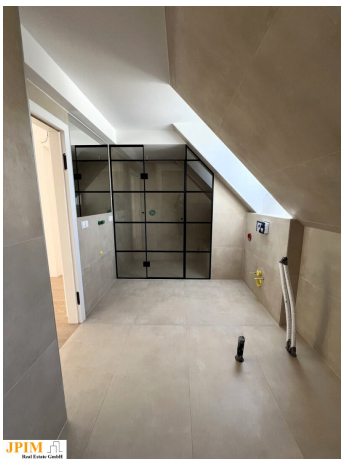


JPIM 
Real Estate GmbH



JPIM 
Real Estate GmbH



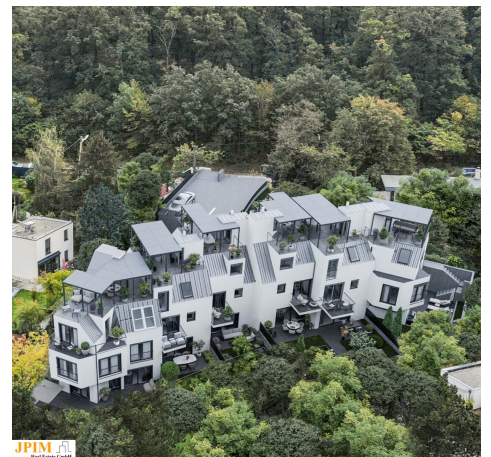




JPIM
Real Estate GmbH



JPIM
Real Estate GmbH



JPIM
Real Estate GmbH

HR

FLÄCHEN :

1. WOHNKÜCHE	45,55 m ²	6. KAMIN	
2. TECHNIKRAUM	5,28 m ²	7. STUDIO	
3. WC	3,42 m ²	8. TERASSE	9,18 m ²
4. ESSENBEREICH		9. GARTEN	20,91 m ²
5. KÜCHE		10. PATIO	10,93 m ²



HR

FLÄCHEN :

11. EINGANGBEREICH	5,87	m ²
12. ZIMMER	9,81	m ²
13. ZIMMER	10,77	m ²
14. BALKON	4,58	m ²
15. BADEZIMMER	4,36	m ²
19. EINGANG GARTEN	15,13	m ²
20. EINGANG	5,04	m ²



HR

Obergeschoss – Die Elternsuite

Das Obergeschoss ist der Inbegriff von Exklusivität: Eine großzügige **Master Suite** mit elegantem Schlafbereich und begehbarem **Garderobe** schafft eine private Wohlfühlzone. Das dazugehörige luxuriöse **Badezimmer** mit großformatiger Dusche rundet den Rückzugsbereich ab und vereint Komfort mit stilvoller Eleganz.

Die **Bäder** sind kleine Wellness-Oasen: ausgestattet mit großzügigen Glasduschen (teilweise mit integrierter Sitzbank), Badewannen, hochwertigen Waschbecken und exklusiven Armaturen. Für ein behagliches Raumklima sorgt ein dezenter **Stoff-Sonnenschutz**, während **Sicherheitstüren**, optionale Alarmanlagen und Videoüberwachung maximale Geborgenheit bieten.

FLÄCHEN :

16. MASTER ZIMMER	21,33 m²
17. BADEZIMMER	10,19 m²



TOP 123

11

HR

FLÄCHEN :

18. PANORAMA TERRASSE

21,91 m²



DACHGESCHOSS
JPIM
Real Estate GmbH

TOP 123

13

Objektbeschreibung

Die Reihenhausanlage befindet sich unmittelbar vor dem Eingang zum Lainzer Tiergarten in sonniger, ruhiger Hanglage im 13. Wiener Gemeindebezirk. Es besticht durch moderne Architektur mit großen Fensterflächen sowie eine hochwertige Ausstattung auf drei Ebenen.

Reihenhaus Top 2/80, Ausrichtung ost-westseitig:

Der angebotene Kaufpreis (EUR 1.100.000) bezieht sich auf eine schlüsselfertige Ausführung inkl. Küchenmöblierung. Die reine Wohnfläche beträgt ca. 115,20 m² sowie zusätzlich ca. 93,06 m² (Terrassen, Balkone, Wege und Garten). Ausrichtung: Ost–West.

Das Haus verfügt über einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche, 3 Schlafzimmer, 2 Bäder sowie 3 Toiletten.

Die Raumaufteilung gliedert sich wie folgt:

- **Erdgeschoss:** Offener Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse, WC, Technikraum, Abstellraum, Patio
- **1. Obergeschoss:** Eingangsbereich, Vorraum, 2 Schlafzimmer (eines mit Balkon), Badezimmer, WC
- **Dachgeschoss:** Elternschlafzimmer mit eigenem Bad und WC
- **Großzügige Dachterrasse** mit wunderschönem Blick ins Grüne und über die Stadt

Highlight:

- Energiesparende Haustechnik: Erdwärmepumpe, kontrollierte Wohnraumlüftung, 3-fach verglaste Holz-Alu-Fenster, Außenbeschattung
- Intelligente Gebäudeautomation (Smart Home) für Heizung, Licht und Sicherheit (Alarmleerverrohrung vorbereitet)
- 6 PKW-Stellplätze (gegen Aufpreis oder Mietoption möglich) und zwei E-Ladestationen

- Fernblick auf Wien

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.

Die Vermittlungsprovision beträgt 3 % des Kaufpreises zuzgl. 20 % Ust.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Käufer tätig ist.

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 <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