



Oesterreich.Immobilien

Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 139585

erstellt am : 27.03.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 977777€

Straße:

1220 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Mario Rauch

Tel: 0650/922-79-63

mario.rauch@immopartner.net

Wohnfläche: 112m²

Nutzfläche: 158m²

**Exklusives Reihenhaus in Grünruhelage ? Garten,
Dachterrassen & Balkone ? Stilvoll, nachhaltig & top
ausgestattet**



Stylisches Designer-Reihenhaus in sonniger Grünruhelage ? Garten, Dachterrassen & Balkone! Genießen Sie modernes Wohnen in exklusiver Atmosphäre! Dieses stilvolle Reihenhaus in 1220 Wien bietet höchsten Wohnkomfort in absoluter Grünruhelage mit Fernblick. Die Nähe zum Mühlwasser und dem Nationalpark Donau-Auen sorgt für ein einzigartiges Naturerlebnis direkt vor der Haustür. Das Ende 2017 fertiggestellte Haus ist Teil einer kleinen Wohnanlage mit nur fünf Reihenhäusern ? ideal für alle, die Ruhe und Privatsphäre schätzen.

Raumaufteilung & Ausstattung

Erdgeschoß:

Großzügige, südwestseitig ausgerichtete Wohnküche mit hochwertiger Ausstattung, ua. mit BORA-Kochfeldabzug und Siemens Geräten

Essbereich mit direktem Zugang zum Garten und der sonnigen Terrasse (ausgestattet mit elektrischer Markise)

Epoxidharzboden

Praktisches Vorzimmer mit Garderobe

Gäste-WC

Obergeschoß:

Großes Schlafzimmer mit begehbarem Schrankraum und Klimaanlage

Großzügiges Badezimmer (10 m²) mit Badewanne, Dusche mit Rain Shower, Doppelwaschbecken und WC und eigenem Balkon

Zusätzlicher offener Schrankraum (optional als Kabinett abtrennbar)

Großer, südwestseitiger Balkon

Kleiner, nordostseitiger Balkon

Dachgeschoß:

Helle, offene Galerie (aktuell als Wohnzimmer genutzt, optionales Schlafzimmer) mit Klimaanlage

Große Dachterrasse (14 m²) mit Ausrichtung nach Südwesten (ausgestattet mit elektrischer Markise)

Kleine Dachterrasse mit Ausrichtung nach Nordosten

Kellergeschoß:

46 m² zusätzliche Nutzfläche

Großer Hobbyraum mit Kellerfenster

Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC

Technik-/ Abstellraum für Luftwärmepumpe, Warmwasser-Boiler, Waschmaschine und Trockner

Separater Raum mit Vorbereitung für eine Sauna

Modernste Technik & Nachhaltigkeit

Hochwertige Haustechnik mit eigener Photovoltaikanlage

Effiziente Lüftwärmepumpe mit Fußbodenheizung (alle Geschoße) samt Temperierfunktion

Umfassender Sonnenschutz (zwei elektrische Markisen mit Windsensoren, Außenrollläden)

Klimaanlagen für optimalen Wohnkomfort (in Schlafzimmer und in Wohnzimmer)

Großteils dreifach verglaste Fenster (Kunststoff-Aluminium) mit Fliegengitter

Alarmanlage (außen und innen)

Dank der modernen Bauweise sind die Betriebs- und Heizkosten äußerst niedrig. Die Liegenschaft wird von den Eigentümern selbst verwaltet, was zusätzliche Einsparungen bringt.
Perfekte Lage mit hoher Lebensqualität

Nur 600 m zum Mühlwasser und der Lobau ? ideal für Spaziergänge, Radtouren und Naturgenuss

5 Gehminuten zum nächsten Supermarkt (Spar) und Trafik

Gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur in unmittelbarer Nähe

Kaufpreis & Extras

Der Kaufpreis beträgt EUR 977.777 (lastenfrei) und beinhaltet:

Überdachten Abstellplatz im Freien mit eigener Ladestation für Elektrofahrzeuge (im Wohnungseigentum, direkt vor dem Haus)

Fliegengitter an allen Türen für maximalen Wohnkomfort

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie mich gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins:

Mag. Mario Rauch Immobilien GmbH Maria Theresien-Straße 32-34A-1010 Wien 0650/922-79-63

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit Arzt

Eckdaten

Wohnfläche: 112m²

Nutzfläche: 158m²

Zimmer: 4

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 32.36m²

hwbklasse: Am²

fgeewert: 0.87m²

fgeeklasse: Bm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 977777€

Kontaktinformationen

Vorname: Mario

Nachname: Rauch

Tel.: 0650/922-79-63

E-Mail: mario.rauch@immopartner.net