



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 147374

erstellt am : 30.04.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 619000€

Straße:

1220 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 120.35m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 185.67m<sup>2</sup>

### **Kontaktinformationen:**

Magdalena Tiatco-Frank

Tel: +43 676 95 524 11

magdalena.tiatco-frank@schantl-ith.at

## **Ihr Rückzugsort in der Stadt: Exklusive Häuser mit moderner Ausstattung und Garten - EINFAMILIENHAUS oder DOPPELHAUSHÄLFTE - MIT KELLER**



Moderne Doppelhaushälften und ein Einfamilienhaus in ruhiger Lage

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! In der idyllischen Wohngegend, im beliebten 22. Wiener Gemeindebezirk, wird ein exklusives Wohnprojekt realisiert: Ein Doppelhaus sowie ein Einfamilienhaus, ideal für Familien und alle, die ruhiges Wohnen mit hervorragender Infrastruktur

schätzen.

## Projekt-Highlights:

Wohnfläche: Ca. 120?124 m<sup>2</sup>

Gärten: Bis zu 80 m<sup>2</sup>, Südwest-Ausrichtung für lange Sonnenstunden

Freiflächen: Großzügige Gartenterrasse & Dachterrasse

PKW-Stellplatz: Im Kaufpreis inkludiert

inklusive Keller!

## Ausstattung & Komfort:

Klimakomfort durch Deckenkühlung mittels Betonkernaktivierung

Fußbodenheizung in allen Räumen, betrieben über eine energieeffiziente

Luft-Wasser-Wärmepumpe

Photovoltaik-Vorbereitung: Leerverrohrung am Dach für nachhaltige Energieoption

Große Fensterflächen mit 3-fach Wärmeschutzverglasung und 5m Hebe-Schiebe-Türen im Wohnbereich

Elektrische Rollläden für komfortable Licht- und Wärmesteuerung

## Schlüsselfertig auf Wunsch:

Für zusätzliche ? 39.000,- brutto (pro Haus) erhalten Sie eine hochwertige schlüsselfertige Ausführung. Die Aufschließungskosten sind bereits im Kaufpreis inkludiert.

## Perfekte Lage:

Die Lage bietet eine ideale Kombination aus städtischem Komfort und naturverbundener Ruhe. Mit hervorragender Nahversorgung, familienfreundlicher Infrastruktur, vielseitigen Freizeitmöglichkeiten und optimalen Verkehrsanbindungen ist dieses Wohnprojekt die perfekte Wahl für alle, die in Wien in ruhiger Lage ein Zuhause mit hoher Lebensqualität suchen. In direkter Umgebung finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie das Marchfeldcenter, sowie Schulen, Kindergärten und ausgezeichnete Verkehrsanbindungen, die Sie bequem zu Fuß erreichen. Buslinien 26A (Richtung Kagran - Groß Enzersdorf) und 88A (Richtung Seestadt - Guntherstr.) praktisch vor dem Haus!

Jetzt informieren und Traumhaus sichern! Nutzen Sie unser Kontaktformular für weitere Informationen oder kontaktieren Sie uns gerne telefonisch oder per E-Mail.

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

Energieausweis  
Nutzwertgutachten

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Übergabe bis hin zu diversen Ummeldungen. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Kontaktieren Sie uns noch heute:

Für weitere Informationen und um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, bitte um Kontaktaufnahme.

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Gerne beraten wir Sie kostenlos bei der Bewertung Ihrer Immobilie und präsentieren Ihnen die dafür entscheidenden Informationen und Unterlagen unverbindlich.

Bei den Fotos handelt es sich um Muster-Visualisierungen. Moderne Doppelhaushälften und ein Einfamilienhaus in ruhiger Lage

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! In der idyllischen Wohngegend, im beliebten 22. Wiener Gemeindebezirk, wird ein exklusives Wohnprojekt realisiert: Ein Doppelhaus sowie ein Einfamilienhaus, ideal für Familien und alle, die ruhiges Wohnen mit hervorragender Infrastruktur schätzen.

Projekt-Highlights:

Wohnfläche: Ca. 120?124 m<sup>2</sup>

Gärten: Bis zu 80 m<sup>2</sup>, Südwest-Ausrichtung für lange Sonnenstunden

Freiflächen: Großzügige Gartenterrasse & Dachterrasse

PKW-Stellplatz: Im Kaufpreis inkludiert  
inklusive Keller!

Ausstattung & Komfort:

Klimakomfort durch Deckenkühlung mittels Betonkernaktivierung

Fußbodenheizung in allen Räumen, betrieben über eine energieeffiziente

Luft-Wasser-Wärmepumpe

Photovoltaik-Vorbereitung: Leerverrohrung am Dach für nachhaltige Energieoption

Große Fensterflächen mit 3-fach Wärmeschutzverglasung und 5m Hebe-Schiebe-Türen im Wohnbereich

Elektrische Rollläden für komfortable Licht- und Wärmesteuerung

Schlüsselfertig auf Wunsch:

Für zusätzliche ? 39.000,- brutto (pro Haus) erhalten Sie eine hochwertige schlüsselfertige Ausführung. Die Aufschließungskosten sind bereits im Kaufpreis inkludiert.

Perfekte Lage:

Die Lage bietet eine ideale Kombination aus städtischem Komfort und naturverbundener Ruhe. Mit hervorragender Nahversorgung, familienfreundlicher Infrastruktur, vielseitigen Freizeitmöglichkeiten und optimalen Verkehrsanbindungen ist dieses Wohnprojekt die perfekte Wahl für alle, die in Wien in ruhiger Lage ein Zuhause mit hoher Lebensqualität suchen. In direkter Umgebung finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie das Marchfeldcenter, sowie Schulen, Kindergärten und ausgezeichnete Verkehrsanbindungen, die Sie bequem zu Fuß erreichen. Buslinien 26A (Richtung Kagran - Groß Enzersdorf) und 88A (Richtung Seestadt - Guntherstr.) praktisch vor dem Haus!

Jetzt informieren und Traumhaus sichern! Nutzen Sie unser Kontaktformular für weitere Informationen oder kontaktieren Sie uns gerne telefonisch oder per E-Mail.

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

Energieausweis  
Nutzwertgutachten

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Übergabe bis hin zu diversen Ummeldungen. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Kontaktieren Sie uns noch heute:

Für weitere Informationen und um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, bitte um Kontaktaufnahme.

Martina Bezak, 0664 398 65 65, E-Mail.: [martina.bezak@schantl-ith.at](mailto:martina.bezak@schantl-ith.at)

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Gerne beraten wir Sie kostenlos bei der Bewertung Ihrer Immobilie und präsentieren Ihnen die dafür entscheidenden Informationen und Unterlagen unverbindlich.

Bei den Fotos handelt es sich um Muster-Visualisierungen.

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

&lt;1.000m Apotheke &lt;1.000m Klinik &lt;3.500m Krankenhaus

&lt;6.000m Kinder &lt; Schulen Schule &lt;1.000m Kindergarten

&lt;1.500m Universität &lt;1.500m Höhere Schule

&lt;3.000m Nahversorgung Supermarkt &lt;500m Bäckerei &lt;1.000m Einkaufszentrum

&lt;1.000m Sonstige Bank &lt;1.500m Geldautomat &lt;1.500m Post

&lt;1.500m Polizei &lt;1.000m Verkehr Bus &lt;500m U-Bahn

&lt;3.500m Straßenbahn &lt;5.000m Bahnhof &lt;3.500m Autobahnanschluss

&lt;7.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 120.35m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 185.67m<sup>2</sup>

Zimmer: 5

Nutzungsart: Haus

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 48m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.65m<sup>2</sup>

fgeeklasse: A+m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 619000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Magdalena

Nachname: Tiatco-Frank

Tel.: +43 676 95 524 11

E-Mail: [magdalena.tiatco-frank@schantl-ith.at](mailto:magdalena.tiatco-frank@schantl-ith.at)