

**Nähe Badeteich Hirschstetten; Top Reihenhaus-  
schlüsselfertig- provisionsfrei!**



20240529\_112847

**Objektnummer: 126179\_2**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Reihenhaus                       |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1220 Wien, Donaustadt                   |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2023                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                               |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 106,54 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 2                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                       |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                       |
| <b>Keller:</b>                       | 53,35 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A+</b> 0,69                          |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 799.900,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 162,52 €                                |

## Ihr Ansprechpartner



### Martin Steininger

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

H +43 676/841 420-562

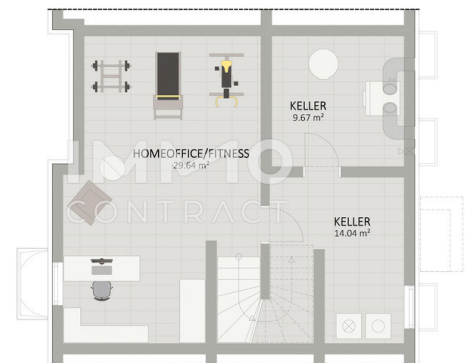
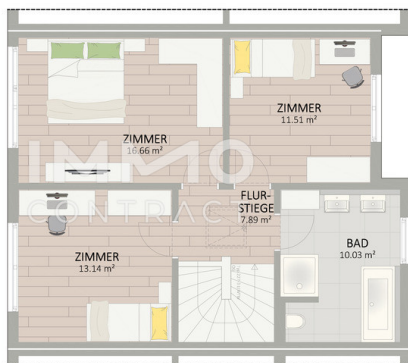
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















## Objektbeschreibung

Der Traum vom eigenen Haus beim Badeteich Hirschstetten! Schlüsselfertige Ausführung! \*5 Fahrradminuten zur U2 und S-Bahn \*Nur 150 m zum Badeteich Hirschstetten \*In idyllischer Grünlage – \*Unweit vom Gewerbepark Stadlau \*Nähe Badeteich Hirschstetten Das Reihenhaus bietet Ihnen mit seinen knapp 106m<sup>2</sup> Wohnfläche, aufgeteilt auf 2 Ebenen, genügend Platz für die ganze Familie. Neben der großzügigen Wohnküche verfügt es über weitere 3 Schlafzimmer im Obergeschoss. Die nordwestlich ausgerichtete Terrasse und der Garten laden auch an heißen Sommertagen zum Verweilen und Entspannen ein. Eine Ausstattung, die sich sehen und auch fühlen lassen kann: \*Komfortable Fußbodenheizung im gesamten Haus (Wohnräume separat regulierbar) \*Moderne, im Keller aufgestellte Luft/Wasser-Wärme pumpe der Marke Stiebel Eltron inklusive Kühlfunktion \*Holz-Alu-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung von Hrachowina \*Rollläden bei allen Fenstern und Terrassentüren \*Exklusive Sanitärausstattung von der Marke Villeroy & Boch \*Elegante Feinsteinzeug-Fliesen in den Formaten 60x60 cm bzw. 30x60 cm (inkl. Keller und Stiege) \*Edle Echtholz-Dielen der österreichischen Qualitätsmarke Scheucher \*Terrassenverfliesung aus Granit oder Feinsteinzeug \*uvm. Neugierig geworden? Dann lasse ich Ihnen gerne das detaillierte Exposé zu diesem Top- Objekt zukommen!