

**\*Provisionsfrei\* Koffer packen und einziehen; Reihenhaus  
beim Badeteich Hirschstetten**



20240529\_113919

**Objektnummer: 126179\_3**

**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>	102,69 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>	49,53 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>	168,61 €

## 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.





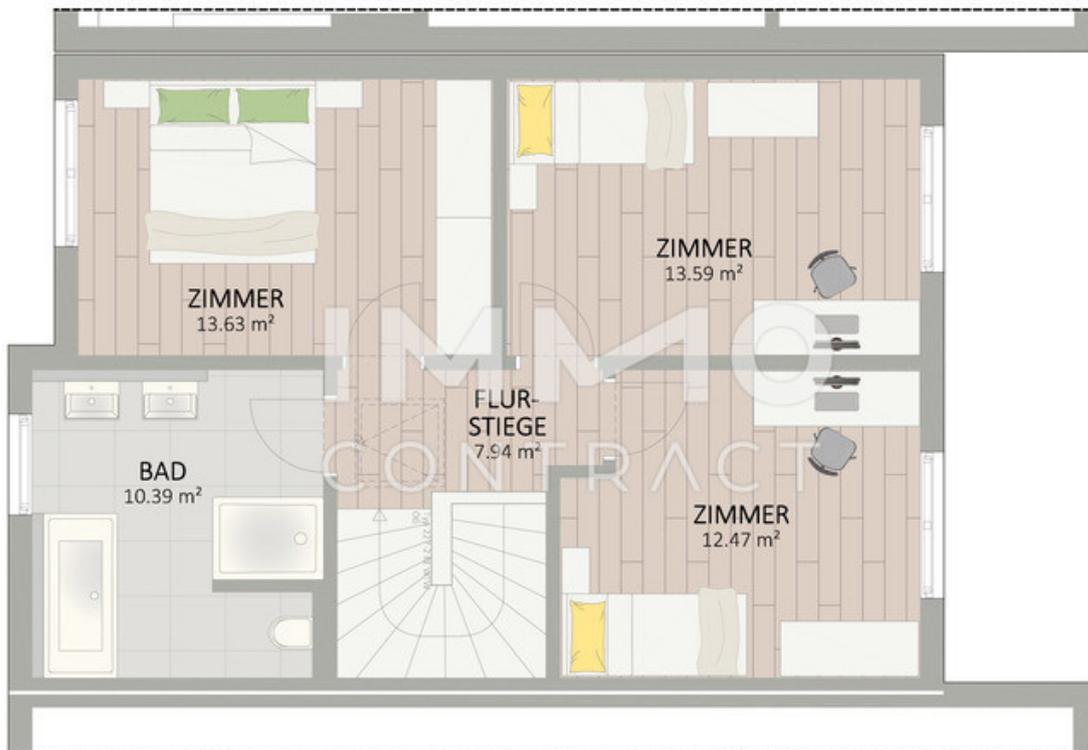


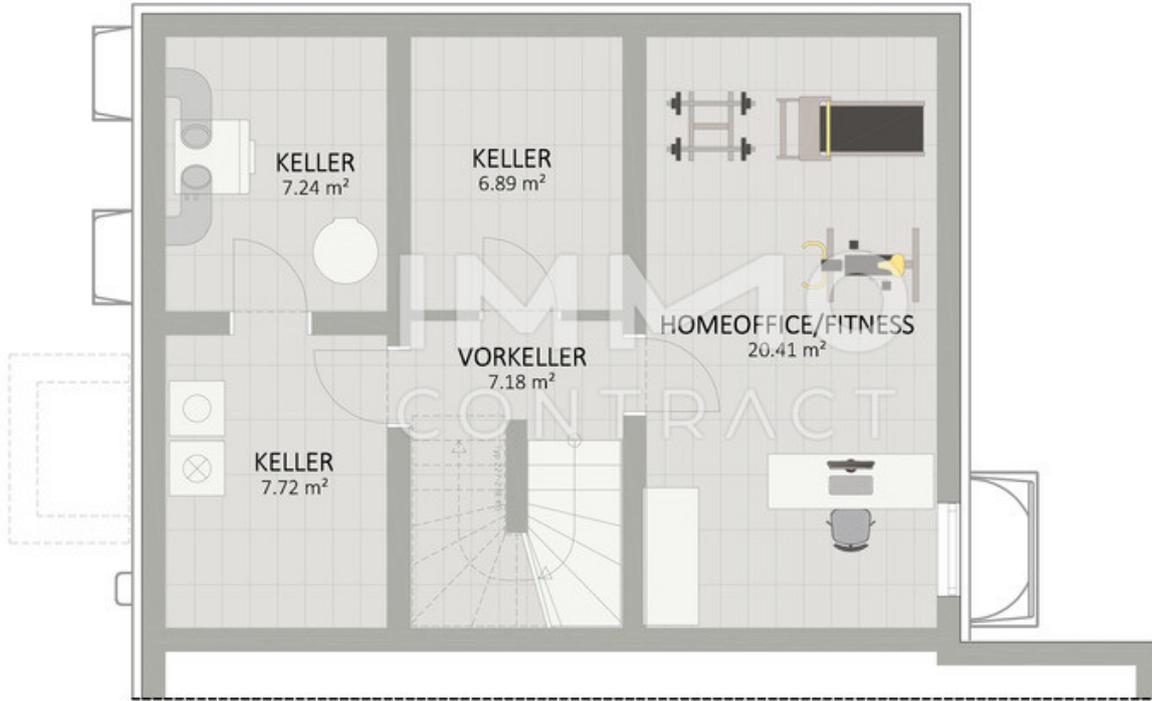












## Objektbeschreibung

Der Traum vom eigenen Haus beim Badeteich Hirschstetten! Schlüsselfertig! \*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!