

**"Reihenhaus in ruhiger Lage!"**



1. Garten

**Objektnummer: 1626\_25741**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1991
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	122,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	142,18 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 102,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,62
<b>Kaufpreis:</b>	600.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

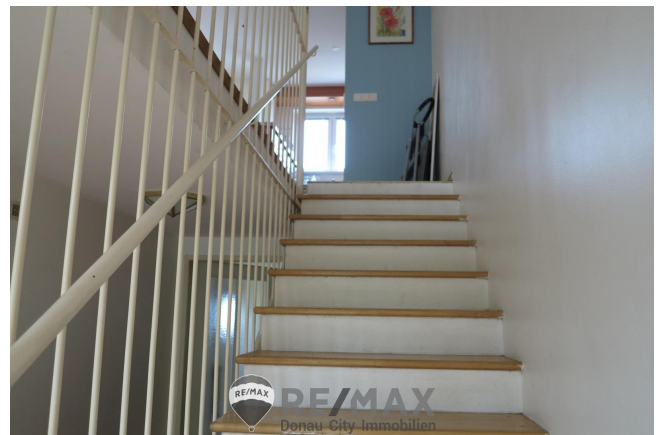
## Ihr Ansprechpartner



**Martina Willmann**

RE/MAX Mödling  
Triesterstraße 32  
2334 Vösendorf















**RE/MAX Gebrauchtimmobilien**  
**3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ**



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs- und Klimaanlage  
 zu Ihrer Haushalts-/Eigentumsversicherung



**RE/MAX**  
 Donau-City-Immobilien





## Objektbeschreibung

**"Reihenhaus in ruhiger, aber auch verkehrsgünstiger Lage!"** Das Reihenhaus liegt in einer ruhigen Wohngegend, die dennoch eine hervorragende Verkehrsanbindung bietet. Im **Erdgeschoss** besteht aus einem Vorraum mit direktem Zugang zur Garage. Die Garage eignet sich als Abstellraum für Motorrad, Räder und Bastelraum. Ein WC, ein Büro oder Arbeitsraum und ein kleiner Wohnbereich mit direktem Weg in den großen Garten. Der Garten bietet mit einer Größe von 135m<sup>2</sup> viel Platz für Ihre Wünsche. Im **ersten Obergeschoss** ist der Ess- und Wohnbereich. Die offene Gestaltung lässt viel Tageslicht hinein. Der **zweite Stock** umfasst drei Schlafzimmer, die ausreichend Platz für die ganze Familie bieten. Ein Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss sorgt für zusätzlichen Komfort. Die straßenseitigen Fenster wurden bereits erneuert und sind dreifach verglast, was für eine hervorragende Schall- und Wärmedämmung sorgt. Die Stromleitungen und Böden im Haus sollten jedoch erneuert werden, um den modernen Standards zu entsprechen. Das Haus wird mit Fernwärme beheizt, was für eine effiziente und umweltfreundliche Wärmeversorgung sorgt. **Ein privater KFZ-Stellplatz ist im Kaufpreis inbegriffen.** Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens, wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel, sind schnell erreichbar. In nur zwei Minuten erreichen Sie zu Fuß den nächsten Billa und die Autobusstation 97A. Von dort aus sind sie in zwei Busstationen bei der U2. Ebenfalls fußläufig erreichbar sind die Straßenbahn 25 sowie die Stadtbusse 26A, 98A. Ein großer Spiel- und Fußballplatz in der Gasse ergänzen die Vorteile für eine Familie. **Kaufpreis: € 600.000,-** Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebe 102.0  
darf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizw D  
ärmebedarf:  
Faktor Gesam 1.62  
tenergieeffizie  
nz:  
Klasse Faktor C  
Gesamtenergi  
eeffizienz: