

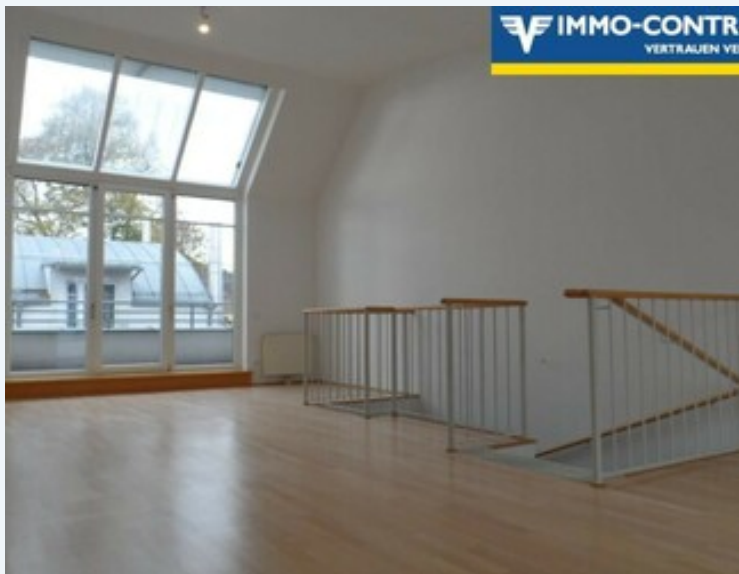
# Topzustand - modern, einzugsbereit, gemütlich!

## 1230 Wien

€ 580.000,00

4 Zimmer

ca. 130 m<sup>2</sup>



### OBJEKTBSCHREIBUNG

Ihr Wohntraum zwischen Stadt und Land - bezauberndes Reihenhaus in Grünlage

Einzugsbereit - Koffer packen und einziehen!

Dieses gemütliche Reihenhaus bietet Wohnvergnügen auf drei Ebenen, gute Aussichten bietet jeweils ein Balkon von jeder Ebene.

Dem großzügigen Wohnbereich ist eine Terrasse vorgelagert.

Aufteilung:

- EG: Wohnebene mit offener Küche, Wohnbereich, Gästetoilette und Abstellraum
- OG: Schlafbereich mit 2 Zimmer und Balkon, Bad, WC
- DG: loftartiges Atellier mit Balkon und Terrasse

Ausgestattet ist das Objekt mit Buchenparkettböden sowie Fliesen bzw. dunkler Parkett in den Nassräumen und in der Küche.

Die Fenster, Balkon- und Terrassentüren sind aus Holz/Alu.

Die Liegenschaft ist zentral gelegen, doch grenzen die benachbarten Gebäude die Geräusche der

Großstadt aus.

Das Reihenhaus ist voll unterkellert und bietet einen direkten Zugang in die Tiefgarage. Garagenmiete beträgt € 101,04 p.M, die Anmietung ist optional.

Einkaufsmöglichkeiten, Heurige, Bus, Kindergarten, Schule, alles finden Sie in unmittelbarer Nähe.

Rufen Sie mich an, ich stehe Ihnen für weitere Informationen, Besichtigungen und Finanzierungsfragen gerne zur Verfügung **Frau Sonja Fakler, Tel. 050/450-500 oder 0676/841 420-575**

Rund 3.000 aktuelle Immobilien: [www.IMMO-CONTRACT.com](http://www.IMMO-CONTRACT.com) wir danken für Ihre Empfehlung.

### Haben auch Sie eine Immobilie, die Sie verkaufen oder vermieten wollen?

Wir unterstützen Sie gerne vom ersten persönlichen Beratungsgespräch bis zum erfolgreichen Vertragsabschluss und schon bald wird auch Ihre Liegenschaft „erfolgreich vermittelt“ sein.

Ich freue mich von Ihnen zu hören!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf:65.0 kWh/(m²a)Klasse Heizwärmebedarf:CFaktor Gesamtenergieeffizienz:1.29

Objektnummer	<b>2000/35416</b>	Objektart	<b>Haus (Reihenhaus)</b>
Baujahr	<b>1998</b>	Vermarktung	<b>Kauf</b>
Lage	<b>Rodaun</b>	Grundfläche	<b>ca. 85 m²</b>
Wohnfläche	<b>ca. 130 m²</b>	Balkonfläche	<b>ca. 7 m²</b>
Kellerfläche	<b>ca. 44 m²</b>	Zimmer	<b>4</b>
WC	<b>2</b>	Balkon	<b>3</b>
Garagenstellplätze	<b>1</b>	HWB Klasse	<b>C</b>
Heizung	<b>Hauszentralheizung mit WW</b>	Terrassenfläche	<b>ca. 14 m²</b>
Bad	<b>1</b>	Terrasse	<b>2</b>
HWB Wert	<b>65 kWh/m²a</b>	fGEE Wert	<b>1.29</b>

### Sonja Fakler

Sonja.Fakler@IMMO-  
CONTRACT.com

+43 676/841 420-575

[www.IMMO-CONTRACT.com](http://www.IMMO-CONTRACT.com)

