



SMK Immo Treuhand GmbH
Wachaustraße 42-48 / EG / B01
3500 Krems an der Donau
www.smkimmo.at

Ihr Ansprechpartner:

Ulrike Ostermann

☎ +43664/9107760

✉ ulrike.ostermann@smkimmo.at



TRAUMHAFTE LAGE – PERFEKTE AUFTEILUNG!

Datum: 18. 10. 2025



Überblick

Objektnummer:	2417/9473
Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 10., Favoriten
Ort:	Wien
Nähe:	Kurpark Oberlaa
Lage:	Stadttrand
Beziehbar ab:	März/April 2026

Kosten

Kaufpreis:	€ 595.000,00
-------------------	--------------

Flächen

Beschreibung

ANSEHEN – VERLIEBEN – EINZIEHEN – UND PERFEKTE WOHLFÜHLOASE

Dies alles verbindet sich mit diesem wunderschönen Reihnhaus in der Nähe vom Kurpark Oberlaa. Die Aufteilung ist perfekt und wird Sie schon beim Eintreten begeistern.

Im Erdgeschoss betritt man über einen Vorraum den offenen Wohnsalon mit einer stilvollen EWE-Küche, die mit Miele-Geräten ausgestattet ist und zum Kochen und Backen einlädt.

Auch gelangt man auf die Terrasse und in den schön gestalteten Garten. Hier genießt man die Sonne und angenehme Stunden mit der Familie und mit Freunden.

Im Obergeschoss sind 3 Schlafzimmer mit 1 Badezimmer (Wanne und Dusche) sowie ein WC perfekt aufgeteilt. Der Dachboden im OG wurde 2013 gedämmt.

Im Keller sind zwei separate Kellerräume, die Heizungs- und



Wohnfläche:	ca. 96,00 m ²
Nutzfläche:	ca. 149,00 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 200,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
Schlafzimmer:	3
WC's:	3
Terrassen:	1
Terrassenfläche:	ca. 30,00 m ²

Detaildaten

Baujahr:	ca. 1999
Alter:	Neubau
Etagen gesamt:	2
Öffentliche Anbindung:	Bus,
Lage:	Aussichtslage,

Ausstattung

Stellplätze im Freien:	1,00
Unterkellert:	Ja
Kabel-TV / Sat-TV:	Ja
Küche möbliert:	Ja
Alarmanlage:	Ja

Heizung

Heizung:	Gas
Zentralheizung (Gas):	Ja
Kamin:	Ja
Klimatisiert:	Ja
Klimanlage (zentral):	Ja

Warmwasseranlage sowie auch ein Highlight für kühle Tage, eine Sauna mit Dusche und WC, integriert.

Das Wohlfühlambiente für kühle Tage bieten die Gasheizung im EG auf Fußbodenbasis sowie auch im OG im Badezimmer und auch im gesamten Keller (außer im Raum mit dem Außenkellerabgang).

Das Haus weist noch viele tolle Ausstattungsmerkmale auf:

- SAT-TV wurde 2025 neu installiert.
- Alarmanlage wurde 2012 eingebaut.
- Klimaanlage im EG 2017 - im OG in allen drei Zimmern im Jahr 2020
- Kaminofen 2013
- Rauchmelder 2024
- Sauna 2012
- Teilweise neue 3-fach verglaste Kunststoffenster 2011 und 2015 (im OG komplett erneuert, EG zwei neue Fenster)
- Außen-Rollläden bei allen Fenstern im EG und OG (außer WC im EG), diese teilweise 2024 erneuert
- Fliegengitter bei sämtlichen Fenstern im OG und EG (teilweise als Rollo, teilweise 2024 erneuert)
- Austausch sämtlicher Sicherungen im Sicherungskasten 2023
- Neue Eingangstüre und neue Kellereingangstüre von Internorm 2016
- teilmöbliert möglich

Die Lage ist perfekt - die Busstation 15A ist in 5-minütiger Gehzeit erreichbar. U1 und U3 Station sind in 10 Minuten mit dem Bus erreichbar.

Kindergärten und Schulen sowie Nahversorger (Supermarkt, Apotheke, Tankstelle) in 10-minütiger Gehweite.

Lassen Sie sich dieses einmalige Angebot für Ihre neue Wohlfühlloase nicht entgehen. Ich freu mich auf Ihre Anfrage.

Die Erstellung des Energieausweises wurde in Auftrag gegeben!

Für weitere Detaildaten, Auskünfte und Besichtigungen nehme ich mir sehr gerne für Sie Zeit!

Ihre regionale Betreuerin: Fr. Ostermann, Tel.: 0664/9107760, E-Mail: ulrike.ostermann@smkimmo.at

LEBEN IN DEN EIGENEN 4 WÄNDEN - TRÄUME WERDEN WAHR durch SMK!

WWW.SMKIMMO.AT

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten ausschließlich auf Informationen des Verkäufers/ Vermieters oder Dritter (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen wird.

Aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem



SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!

Eigentümer bitten wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständigem Namen, korrekter Telefonnummer und E-Mail-Adresse bearbeiten können. Ihre Daten werden selbstverständlich vertraulich behandelt.

Weblink: smkimmo.at/immobilien/9473







SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!

SMK Immo Treuhand GmbH

Suchen Mieten Kaufen

Nicht bei uns!

Ihr Experte seit über 22 Jahren!

Blind in den Immobilienverkauf?

www.smkimmo.at

SMK Immo Treuhand GmbH

Suchen Mieten Kaufen

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!

www.smkimmo.at

SMK Immo Treuhand GmbH

Suchen Mieten Kaufen

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!

www.smkimmo.at

SMK Immo Treuhand GmbH

Suchen Mieten Kaufen

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!

www.smkimmo.at

SMK Immo Treuhand GmbH

Suchen Mieten Kaufen

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!

www.smkimmo.at

SMK Immo Treuhand GmbH

Suchen Mieten Kaufen

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!

www.smkimmo.at



SMK Immo Treuhand^{GmbH}

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!

