

## HAUS 1

Das Einfamilienhaus in der Dumreichergasse bietet Ihnen erstklassigen Komfort auf insgesamt zwei Etagen. In südlicher Lage befindet sich Ihr eigener Garten. Zum wunderbar grünen

Ambiente gehört auch eine Terrasse. Mit ausreichend Freifläche gestalten Sie Ihren persönlichen Wohnraum. Selbstverständlich darf Ihr privater Autostellplatz auf keinen Fall fehlen.



### Dumreichergasse: Optimaler Wohnkomfort auf zwei Etagen

#### Erdgeschoss:

Über Ihren persönlichen Eingang mit Vorraum gelangen Sie direkt in den großzügigen Wohnsalon. Im topaktuellen Design des typischen Lofts folgt auch die komfortable Küche ohne zusätzliche Unterteilung. Separat abgegrenzt ist hingegen die Gästetoilette auf der anderen Seite. Im Technik- und Lagerraum sowie der kleinen Abstellkammer finden sämtliche Haushaltsgeräte und alle anderen Dinge genügend Platz. Ein absolutes Highlight offenbart sich Ihnen mit dem eigenen Gartenanteil, der fast so groß ist, wie der Innenbereich.

- Vorraum : 7,06m<sup>2</sup>
- WC : 1,87m<sup>2</sup>
- Abstellraum: 4,03m<sup>2</sup>
- Technikraum : 2,14m<sup>2</sup>
- Küche : 8,70m<sup>2</sup>
- Wohnsalon : 32,52m<sup>2</sup>
- Eigengarten : 96,24m<sup>2</sup>
- Lagerraum : 4,95m<sup>2</sup>

#### Obergeschoss:

Im Obergeschoss der Dumreichergasse geht es ebenso luxuriös weiter. Die riesigen Fenster erfüllen die drei gleichgroßen Zimmer mit Licht. Das freundliche und helle Wohnambiente zeichnet das moderne Eckreihenhaus aus. Ein wahres Highlight auf dieser Etage stellt wohl der begehbare Schrankraum. Das große Bad lässt keine Erwartungen unerfüllt. Mit der Terrasse gibt es auch hier einen direkten Zugang ins Freie.

- Gang : 11,68m<sup>2</sup>
- Bad : 8,96m<sup>2</sup>
- Abstellraum: 1,78m<sup>2</sup>
- Zimmer : 13,39m<sup>2</sup>
- Zimmer : 14,52m<sup>2</sup>
- Zimmer : 13,11m<sup>2</sup>
- Schrankraum : 4,06m<sup>2</sup>
- Terrasse : 16,02m<sup>2</sup>
- Gesamtfläche: 123,82m<sup>2</sup>

Mit insgesamt 123,82m<sup>2</sup> Fläche setzen Sie Ihre individuellen Ideen in die Tat um. Die Dumreichergasse wird selbst gehobenen Ansprüchen mehr als gerecht. Das Konzept steht ganz im Zeichen des modernen Stils. Wenn Sie sich eine optimale Raumaufteilung mit erstklassigem Wohnambiente wünschen, treffen Sie genau die richtige Entscheidung.

- Wohnfläche: 123,82 m<sup>2</sup>
- 4 Zimmer
- Garten
- Auto Abstellplatz
- Provisionsfrei

Kaufpreis: **475.000,00 EUR**

#### **Ausstattung:**

- Parkett
- Fließen
- Fußbodenheizung
- Südbalkon / -terrasse
- Garten
- Bad mit Fenster
- Badewanne
- Dusche
- Carport
- Luftwärmepumpe

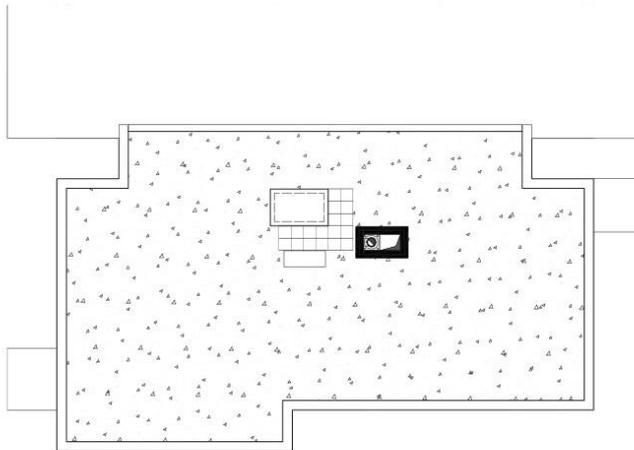
#### **Details**

Nutzungsart:	Wohnen
Baujahr:	ca. 2016
Beziehbar:	voraussichtlich Herbst 2017
Wohnfläche:	~ 123,82 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	~ 128,43 m <sup>2</sup>
Garten:	~ 96,24 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bad:	1
WCs:	2
Terrassen:	2 ~ 16,02 m <sup>2</sup>
Zentral begehbar:	Ja
Schlüsselfertig:	Ja
Zustand:	Erstbezug

#### **Energieausweis**

HWB:	36,87 kWh/m <sup>2</sup> a
fGEE:	0,6
gültig bis	12.03.2026

REIHENHÄUSER DUMREICHERGASSE 19, 1220 WIEN | HAUS 1 | GRUNDRISS OG, DACHDRAUFSICHT | M 1:100



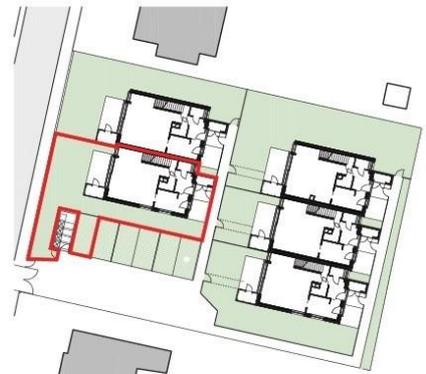
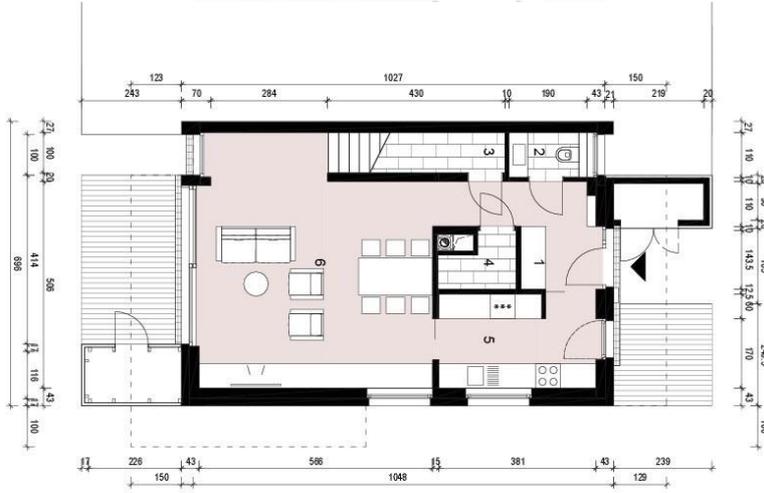
REIHENHÄUSER DUMREICHERGASSE

HAUS 1

EG	
1 VORRAUM	7,06 m <sup>2</sup>
2 WC	1,87 m <sup>2</sup>
3 AR	4,03 m <sup>2</sup>
4 TECHNIKRUM	2,14 m <sup>2</sup>
5 KÜCHE	8,70 m <sup>2</sup>
6 WOHNZIMMER	8,70 m <sup>2</sup>
OG	
7 GANG	11,68 m <sup>2</sup>
8 GAR	1,78 m <sup>2</sup>
9 BAD	8,96 m <sup>2</sup>
10 ZIMMER	13,39 m <sup>2</sup>
11 SCHRANKRAUM	4,06 m <sup>2</sup>
12 ZIMMER	14,52 m <sup>2</sup>
13 ZIMMER	13,11 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT HAUS 1</b>	<b>123,82 m<sup>2</sup></b>
<b>EINLAGERRUNGSRÄUME</b>	<b>4,61 m<sup>2</sup></b>
TERRASSE NORD	5,96 m <sup>2</sup>
TERRASSE SUD	10,06 m <sup>2</sup>
EIGENGARTEN	96,24 m <sup>2</sup>
PKW-STELLPLATZ	1 PL.

SÄMTL. MASSE SIND ROHBAUMMASSE  
 MASSSTOLERANZ BIS 3% MÖGLICH

REIHENHÄUSER DUMREICHERGASSE 19, 1220 WIEN | HAUS 1 | GRUNDRISS EG MIT EINRICHTUNGSVARIANTEN | M.1:100



**REIHENHÄUSER DUMREICHERGASSE**

**HAUS 1**

EG	
1 VORRAUM	7,06 m <sup>2</sup>
2 WC	1,87 m <sup>2</sup>
3 AR	4,03 m <sup>2</sup>
4 TECHNIKRUM	2,14 m <sup>2</sup>
5 KÜCHE	8,70 m <sup>2</sup>
6 WOHNZIMMER	8,70 m <sup>2</sup>
OG	
7 GANG	11,68 m <sup>2</sup>
8 AR	1,78 m <sup>2</sup>
9 BAD	8,96 m <sup>2</sup>
10 ZIMMER	13,39 m <sup>2</sup>
11 SCHRANKRAUM	4,06 m <sup>2</sup>
12 ZIMMER	14,52 m <sup>2</sup>
13 ZIMMER	13,11 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT HAUS 1</b>	<b>123,82 m<sup>2</sup></b>
EINLAGERUNGSRÄUME	
TERRASSE NORD	4,61 m <sup>2</sup>
TERRASSE SUD	5,96 m <sup>2</sup>
EIGENGARTEN	10,06 m <sup>2</sup>
PKW-STELLPLATZ	96,24 m <sup>2</sup>
	1 PL.

SKÄMTL. MASSE SIND ROHBAUMMASSE  
 MASSTOLERANZ BIS 3% WÖGLICH