

PERFEKTES EIN- ODER ZWEIFAMILIENHAUS - RUHIGE LAGE - SÜDBALKON UND SÜDTERRASSE



Objektnummer: 960/71117

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	210,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 34,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	1.190.000,00 €
Betriebskosten:	212,50 €
USt.:	21,25 €
Provisionsangabe:	

42.840,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



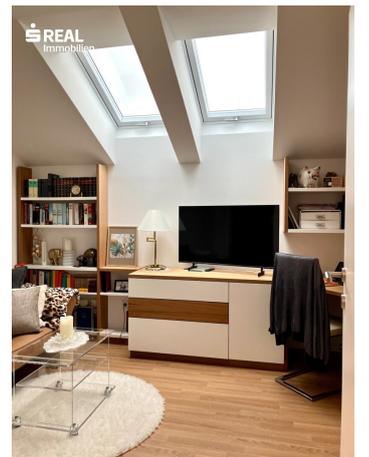
DI (FH) Andreas Kolar

Region Wien & NÖ Ost















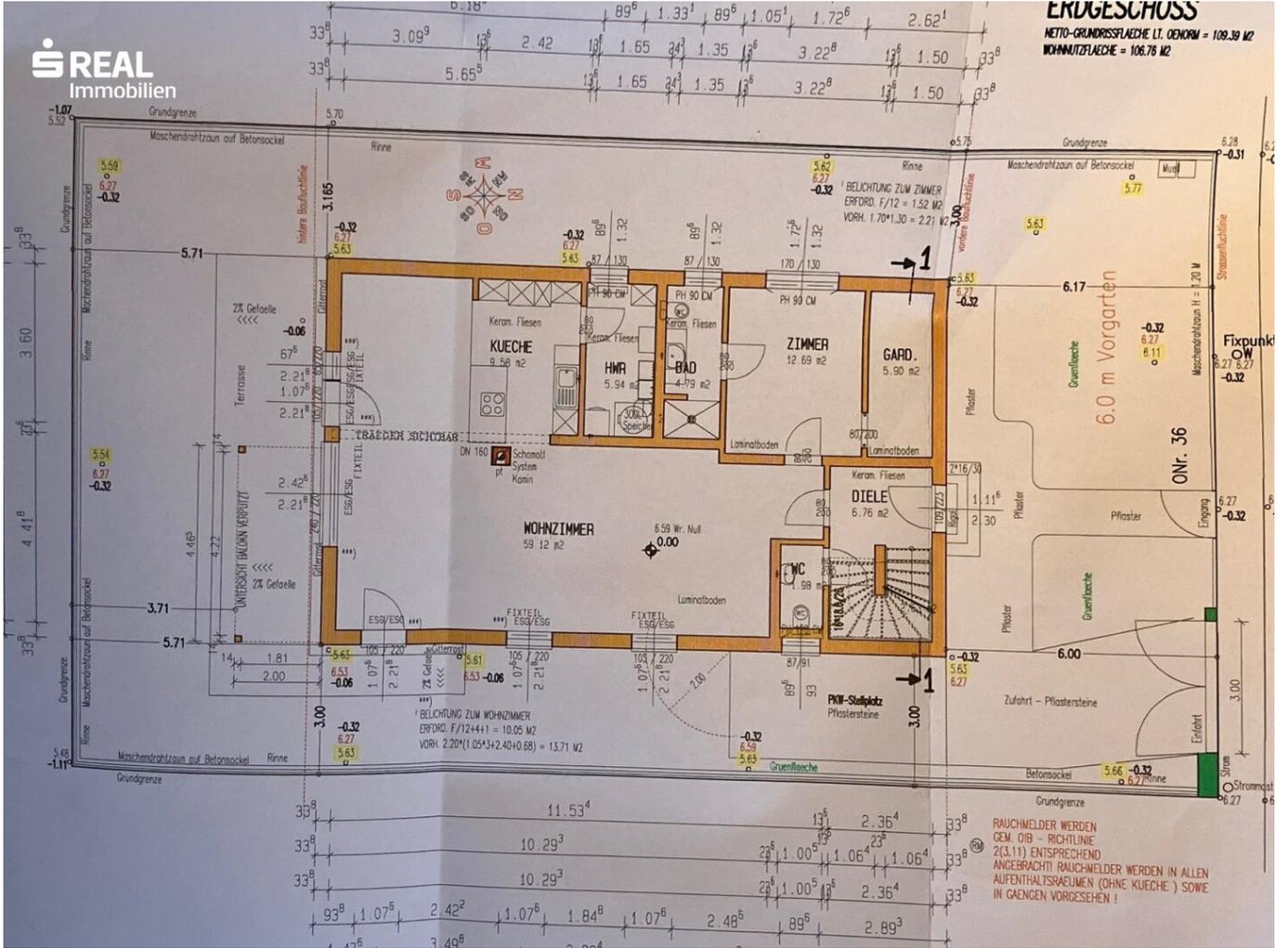






ERDGESCHOSS

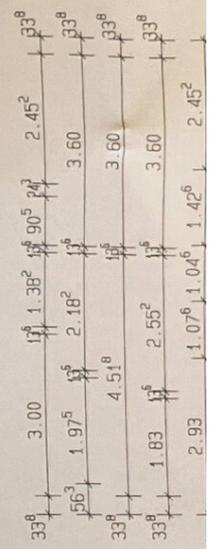
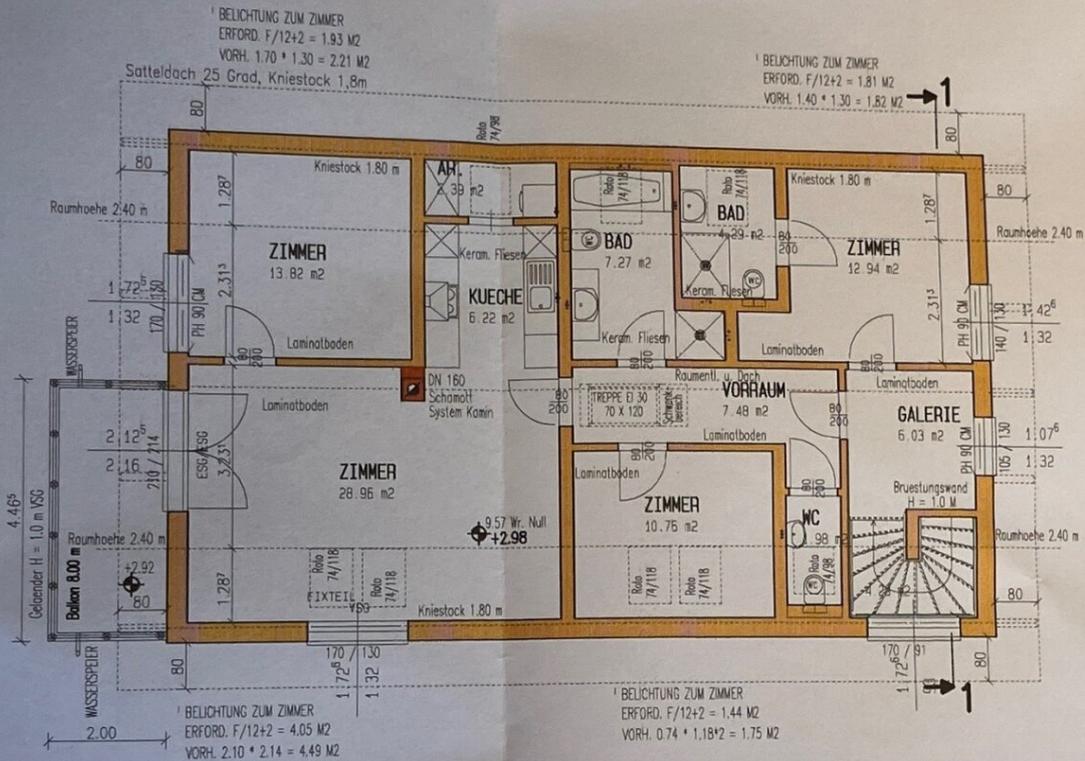
NETTO-GRUNDRISSFLÄCHE LT. OENORM = 109.39 M²
WOHNUTZFLÄCHE = 106.78 M²



RAUCHMELDER WERDEN GEM. OIB - RICHTLINIE Z(3.11) ENTSPRECHEND ANBRACHT RAUCHMELDER WERDEN IN ALLEN AUFENTHALTSRAUMEN (OHNE KÜCHE) SOWIE IN GÄNGEN VORGESEHEN!

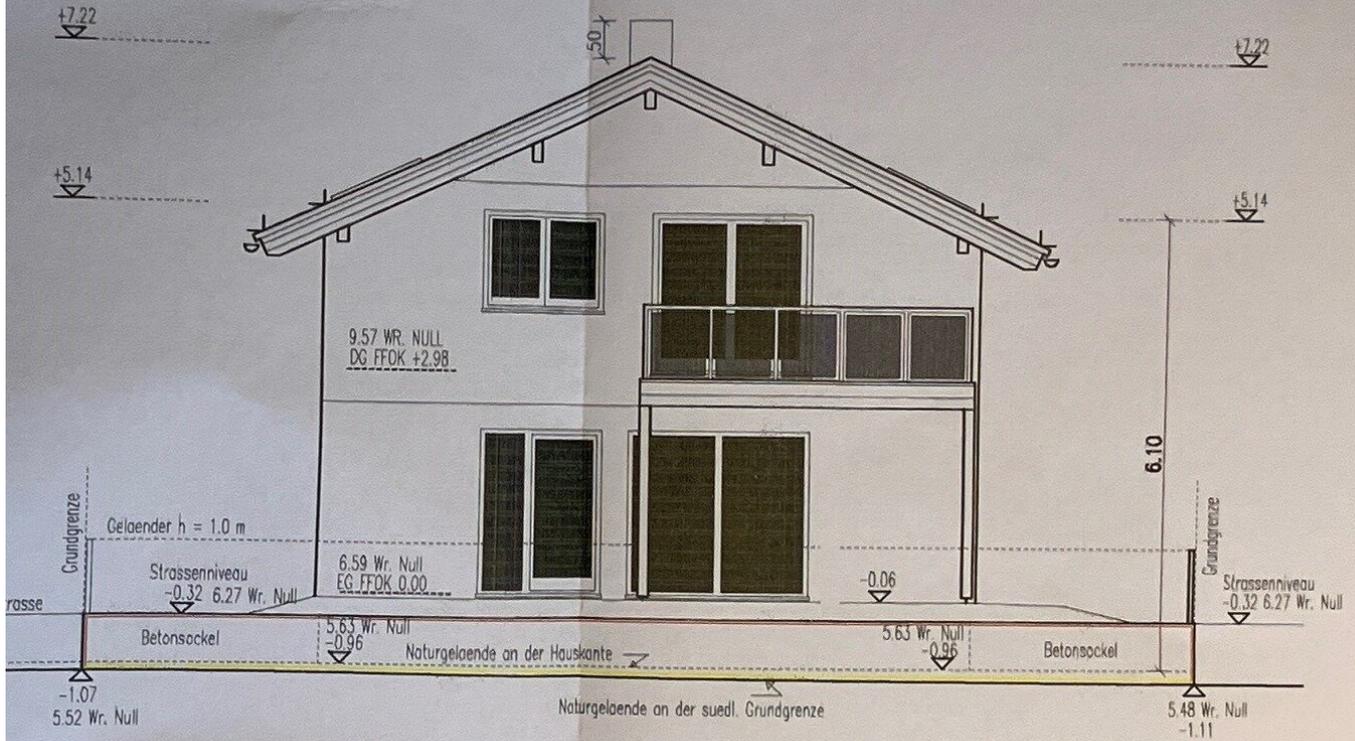
DACHGESCHOSS

NETTO-GRUNDRISSFLÄCHE LT. OENORM = 106.43 M²
WOHNNUTZFLÄCHE = 102.14 M²

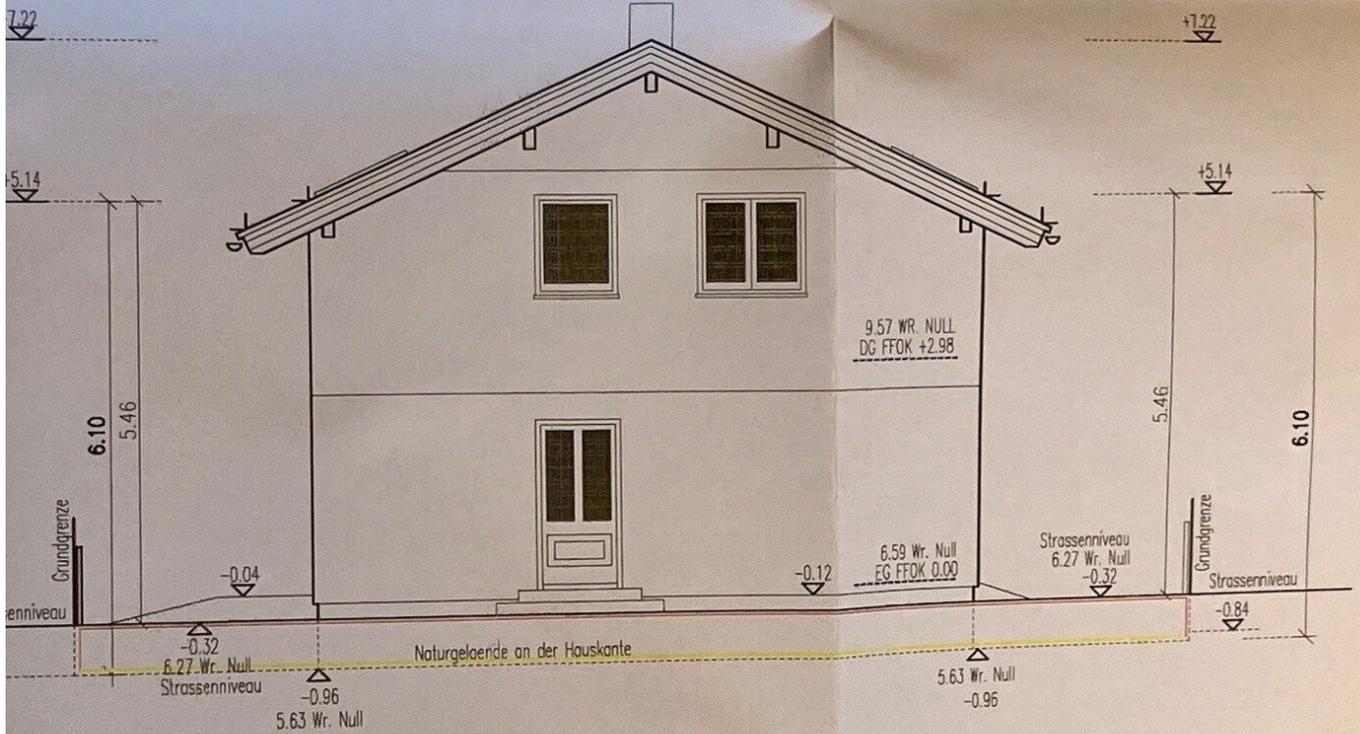


RAUCHMELDER WERDEN GEM. DIB - RICHTLINIE 2(3.11) ENTSPRECHEND ANGERACHT. RAUCHMELDER WERDEN IN ALLEN AUFENTHALTSRAEUMEN (OHNE KUECHE) SOWIE IN GAENGEN VORGESEHEN!

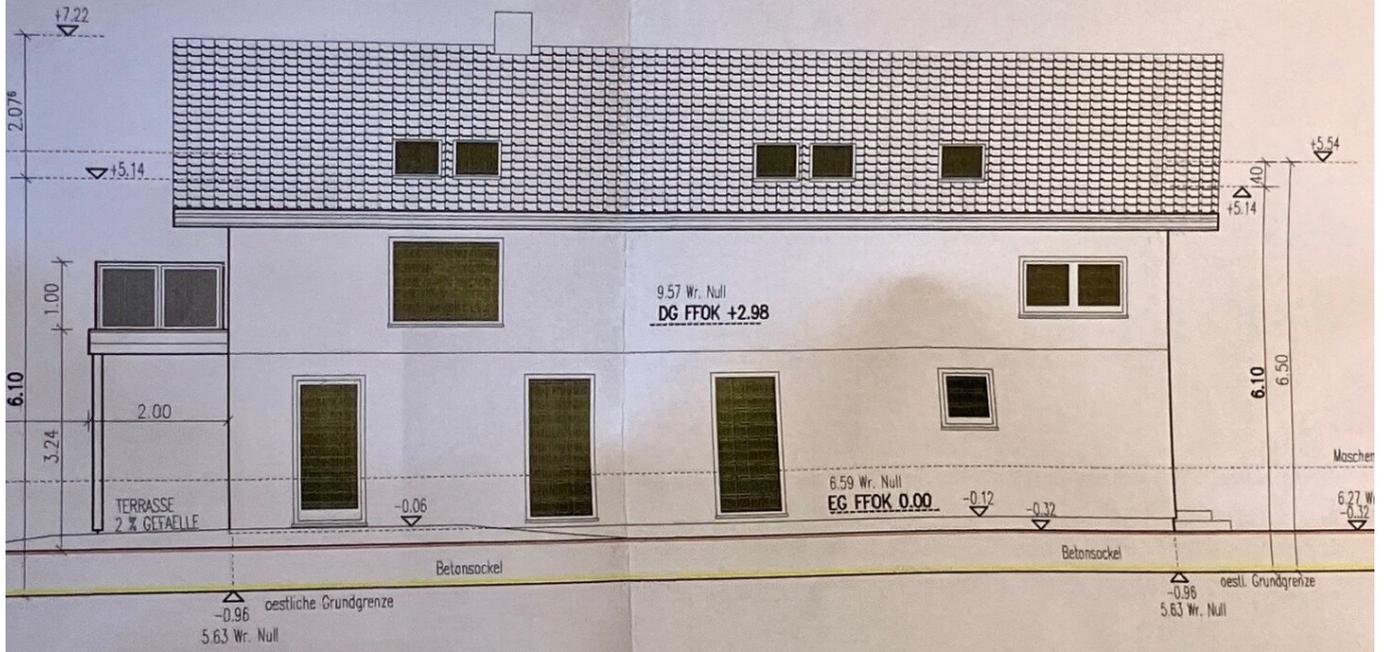
Ansicht Sued

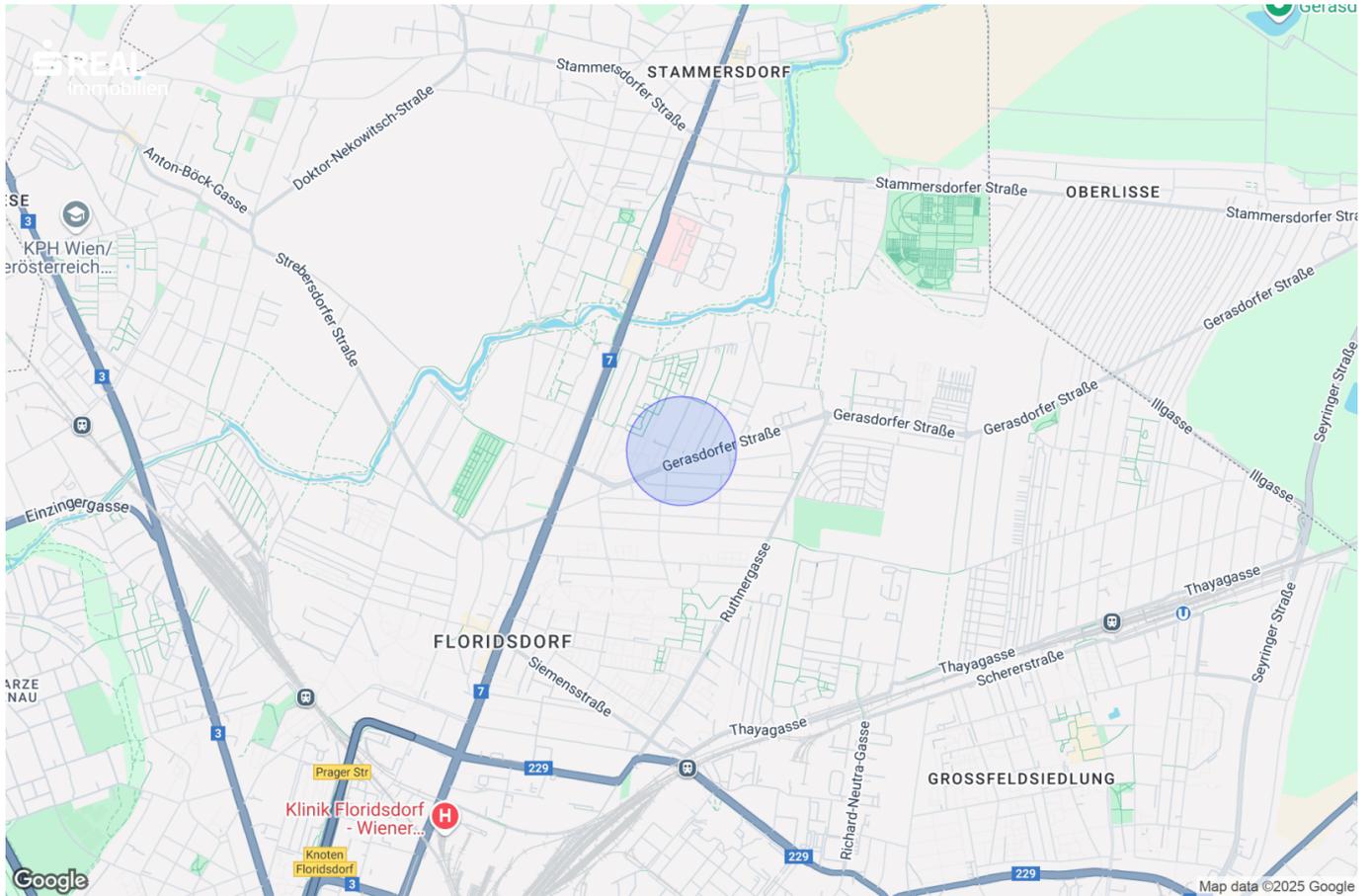


Ansicht Nord



Ansicht Ost





Objektbeschreibung

Allgemeine Beschreibung

In einer wenig frequentierten, vorwiegend von Anrainern befahrenen Strasse, in der Nähe des Golf Clubs Marco Polo, gelangt dieses perfekte Ein- oder Zweifamilienhaus mit zwei getrennten Wohneinheiten, Autoabstellplatz, schönem südseitigem Garten und moderner Technik sowie Balkon und Terrasse zum Verkauf.

Das Objekt zeichnet sich durch seine moderne Architektur, helle, freundlichen Räume, die hochwertig anmutende Ausstattung mit idealer Raumaufteilung und diverse Annehmlichkeiten wie Klimaanlage, Luftwärmepumpe und Solartechnik aus. Durch die moderne Technik erzielt das Haus einen sehr guten Wärmewert, wodurch die Energiekosten und Betriebskosten laut Aufstellung der bisherigen Eigentümer gering sind. Dzt. etwa: (BK.: € 135,-/ mtl./ Hzg.: etwa € 80,-/ mtl.)

Raumaufteilung

EG: Vorraum, Großzügiger Wohnsalon mit Essbereich und integrierter offener Küche, von dem aus man die Terrasse betreten kann, Schlafzimmer, begehbare Garderobe, Bad mit Designerwaschtisch und Walk-In Dusche sowie Toilette, extra Fliesentoilette mit Handwaschbecken, Abstellraum.

OG: Galerie, Vorraum, Wohnküche, 2 Zimmer, Bad mit großem Waschtisch, Wanne und Toilette, sowie Dusche, Abstellraum.

Weiters befindet sich auf dieser Etage ein getrennt begehbares Schlafzimmer mit ensuite Badezimmer mit Waschtisch, Dusche und Toilette.

Alle Räume sind getrennt voneinander, zumeist vom Vorraum aus begehbar.

Ausstattung

Die beiden dzt, getrennten hellen und freundlichen Wohneinheiten sind im EG mit hochwertigen Fliesen und im OG mit schönen Laminatböden in den Zimmern, sowie mit eleganten Fliesen in den Nassräumen ausgestattet.

Im EG ist eine elegante Küche mit diversen Geräten sowie einer Kochinsel und einem Barbereich, die mit hellen Küchenfronten mit Holzmaserung versehen ist.

Im OG finden Sie eine schöne weiße Küche ebenfalls inklusive diverser Geräte und begehbarem Vorratsraum. (Induktionsherd, Mikrowelle, Backofen, Geschirrspüler mit Öffnungsautomatik, Kühl- Gefrierkombination, Dunstabzug etc.)

In den Bädern wurden geschmackvolle Fliesen verwendet. Die Duschen sind mit Regenbrausen, die modernen Waschtische mit großflächigen Spiegeln und schönen Armaturen versehen. Warmwasser und Heizung werden mittels Luft-Wärmepumpe (Viessmann) aufbereitet, eine Fußbodenheizung bietet behagliche Wärme. In den Bädern finden Sie zudem Handtuchrockner. Moderne, mehrfach verglaste Aluminiumfenster mit einer energiesparenden Isolierverglasung bieten einen traumhaften Ausblick und lassen sich mit fernbedienbaren Sonnenschutzrollos verdunkeln. In allen Räumen finden Sie eine moderne

CAT-Datenverkabelung und Netzwerkanschlüsse, Kabelfernsehen, Internet und Telefondosen.

Freiflächen, Terrasse

Die Außenanlagen sind sehr schön angelegt. Es befindet sich eine automatische Bewässerung und entsprechende Beleuchtung im Garten.

Von den Wohnzimmern aus sind im EG die Terrasse und im OG der Balkon begehbar, welcher mit gerillten, Premium WPC-Dielen ausgelegt ist und ein Beschattungssystem bietet sowie diverse Anschlüsse.

Keller

Das Haus ist nicht unterkellert.

Lage und Infrastruktur

Ruhig und dennoch verkehrsgünstig gelegen, bietet dieses Haus sowohl Erholung suchenden, als auch sportbegeisterten Menschen eine Oase der Entfaltung. Direkt angrenzend beginnen Radwege und Spazierwege. In wenigen Minuten erreichen Sie Nahversorgungs- und Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants sind fußläufig erreichbar. Die Anbindung an den Individualverkehr sowie öffentliche Verkehrsmitteln ist gut.

Konditionen:

Das Haus kann als Gesamtes ab 01.07.2025 bezogen werden.

Für Interessenten, die früher eine Wohnmöglichkeit suchen, bietet sich eine Lösung insofern an, als das OG bei Bedarf bereits ab 01.05. beziehbar gemacht werden kann.

Kontaktieren Sie Herrn **DI(FH) Andreas Kolar** persönlich unter **+43 664 8172911** oder per **Mail: andreas.kolar@sreal.at** für weiter Informationen oder einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap