

## Mittendrin und schnell im Grünen



p038567

**Objektnummer: 126289**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	121,92 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	121,92 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	55,64 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	38,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,64
<b>Kaufpreis:</b>	899.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	150,94 €

## Ihr Ansprechpartner

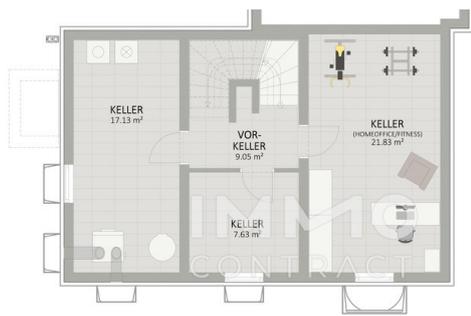


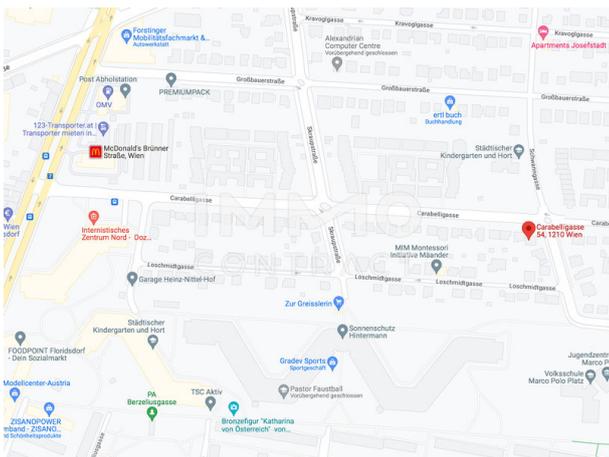
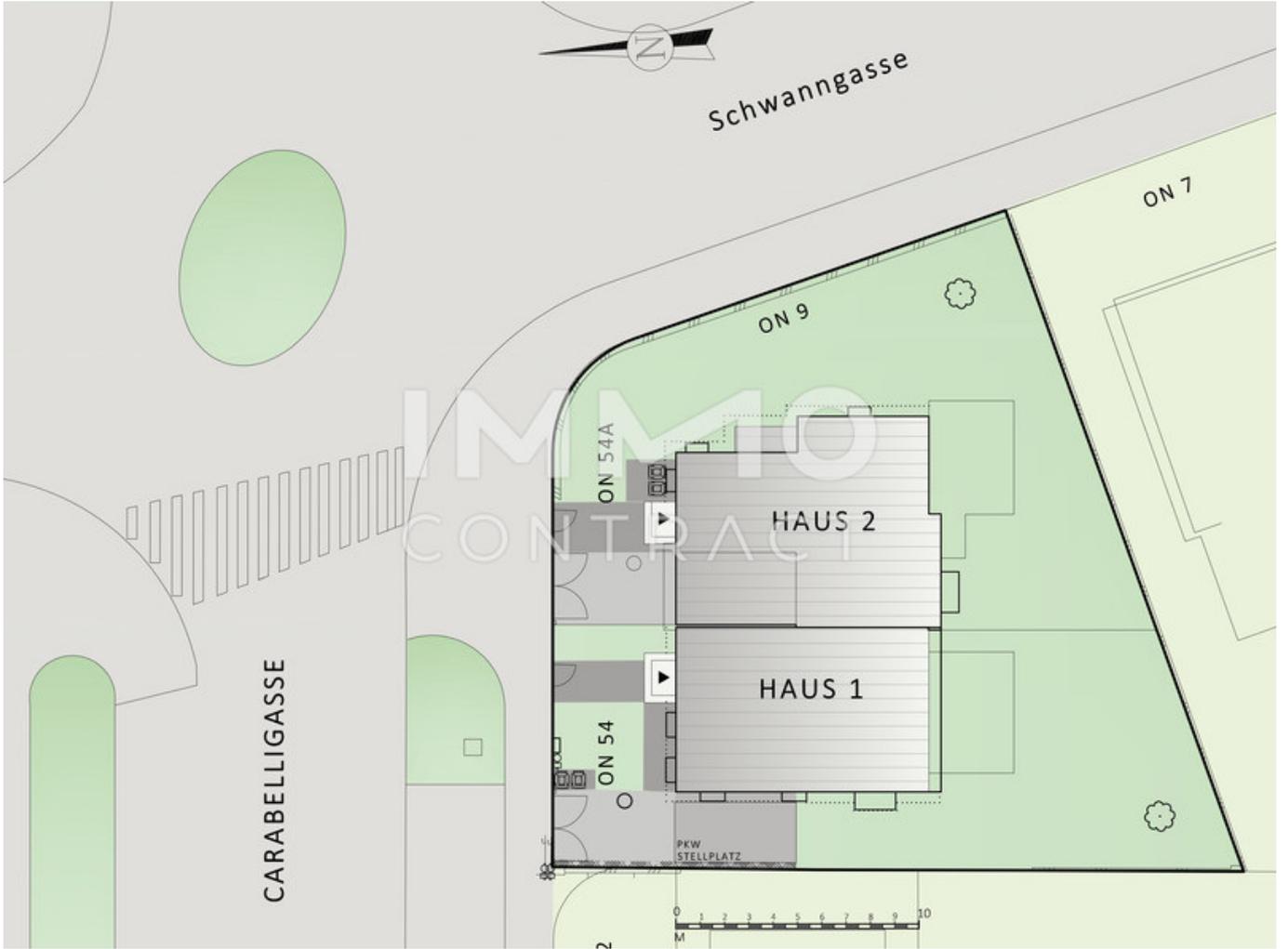
### **Markus Halbauer**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Grenzgasse 10-12/1  
3100 St.Pölten

H +43 660 499 07 95

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





## Objektbeschreibung

Mittendrin und schnell im Grünen. Diese Kombination bietet dieses Projekt in Großjedlersdorf unweit des Marchfeldkanals. Und so entstehen im 21. Bezirk zwei exklusive Häuser als Doppelhaus ausgeführt auf Eigengrund in der Carabelligasse - benannt nach Georg Carabelli, dem kaiserlichen Leibzahnarzt. Einen Zahn zulegen könnten wiederum Sie bei diesem wunderbaren Hausprojekt: Denn Nettowohnflächen von 122-137 m<sup>2</sup>, aufgeteilt auf 4 Zimmer, in moderner Architektur und mit ausgeklügelten Grundrissen werden Sie begeistern. Bei Haus 2 wurde sogar eine Garage integriert! Nehmen Sie kein Blatt vor den Mund. Atmen Sie durch und tanken Sie Energie in Ihrem eigenen Garten mit Terrasse. Die Grundstücksgrößen liegen bei 267-312 m<sup>2</sup>. Im Keller zeigen Sie Ihre Zähne, denn dorthin gehen Sie lachend bei über 50 m<sup>2</sup> Fläche, die Sie auch für Hobbys, Fitness oder ganz besonders ruhiges Arbeiten im Home-Office nützen können. Auch hier bieten wir Ihnen komfortable Fußbodenheizung, feinste Bodenbeläge und großzügige Belichtung. Jeder Moment, den Sie in Ihrem neuen Zuhause verbringen, soll und wird Ihnen Freude bereiten. Wir planen mit architektonischer Sorgfalt und setzen die Projekte mit Liebe zum Detail um. Komplette Außenanlagen und Zäune inklusive.