

**Erstbezug mit 5 Zimmer, 2 PKW-Stellplätze, Garten -
Grenze zu 1230 Wien**



Aussicht Balkon

Objektnummer: 141/80644

Eine Immobilie von Rustler Immobilien treuhand

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2023
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	138,62 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,59 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Kaufpreis:	595.400,00 €
Provisionsangabe:	

3 %

Ihr Ansprechpartner



Fabian Doll

Rustler Immobilienreuehand

T +43 676 834 34 703

H +43 676 834 34 703

Ger
Ver









Objektbeschreibung

In den Verkauf gelangen 2 Doppelhaushälften in absoluter Traumlage nur wenige Kilometer von der Wiener Stadtgrenze entfernt. Beide Häuser verfügen ebenerdig über eine geräumige Terrasse und eigenen Garten. Im Erdgeschoss findet man neben der gemütlichen Wohnküche, ein weiteres Zimmer, welches als Gäste,- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann. Die sanitären Räumlichkeiten (Badezimmer und separate Toilette) sind gleich daneben angesiedelt. Der ungenutzte Raum unter der Treppe wird als Abstellraum bestens erschlossen. Über die modern gemauerte Stiege gelangt man in das Obergeschoss. Oben angekommen fallen einem sofort die drei zentral begehbaren Schlafräume auf. Der größte Schlafräum wurde mit Schrankraum und eigenem Balkon ausgestattet. Die zwei übrigen Zimmer wurden mit einer Größe von 13,45 m² großzügig geplant und teilen sich einen Balkon. Ein weiteres Badezimmer, mit Badewanne und Dusche ausgestattet, und eine separate Toilette sind auch im Obergeschoss zu finden. Die Häuser werden im belagsfertigem Zustand verkauft. Diese Ausbaustufe ermöglicht es den zukünftigen Besitzern, ihrem Eigenheim noch einen persönlichen Touch zu verleihen. Die hochwertig gebauten Doppelhaushälften werden in Ziegelmassivbauweise errichtet und verfügen über folgende Ausstattung: - Vollwärmeschutzfassade - Vordach bei der Eingangstür - Fußbodenheizung individuell steuerbar - Kunststoff-Alufenster mit Dreifachisolierverglasung - Elektrische Unterputzrolläden mit isolierten Aluminiumlamellen - Integrierter Insektenschutz - Luftwärmepumpe von VAILLANT - PKW-Stellplätze sowie Zufahrten gepflastert mit elektrischem Rolltor - uvm. Top 1: Ausrichtung: nord-westlich Erdgeschoss: 70,54 m² Obergeschoss: 68,08 m² WNFL: 138,62 m² Garten inkl. Zufahrt und Stellplätze: 113,00 m² Terrasse: 16,41 m² Balkone: 9,75 m² 2 PKW-Stellplätze Für Detailinformationen senden Sie uns gerne eine Anfrage.