

**Modernes Wohnen in Wien: Erstbezug Einfamilienhaus mit  
Garten, Terrassen und Stellplatz - 131m<sup>2</sup> pure  
Wohlfühloase!**



Visu H1

**Objektnummer: 1671\_2945**

**Eine Immobilie von RE/MAX Exclusive in Wr. Neustadt**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	131,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 38,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,64
<b>Kaufpreis:</b>	944.900,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### MA Clemens Sinabell

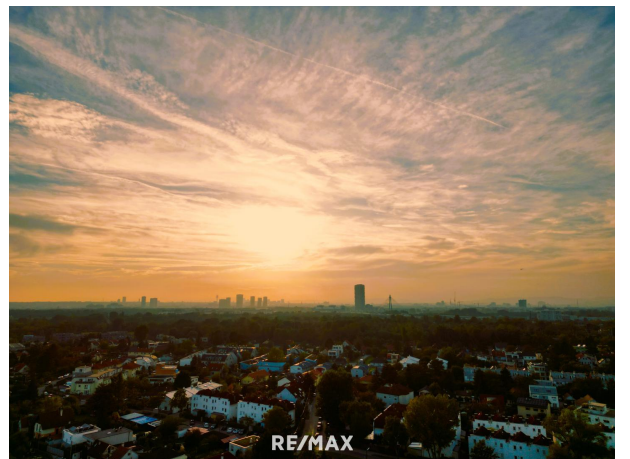
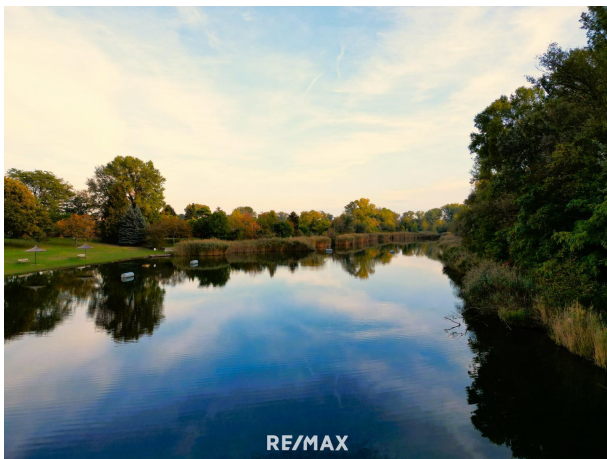
RE/MAX Exclusive in Wr. Neustadt  
Neunkirchner Straße 9  
2700 Wiener Neustadt

H +43 660/155 95 48

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







## Objektbeschreibung

**Modernes Wohnen in Wien: Erstbezug Einfamilienhaus mit Garten, Terrassen und Stellplatz - 131m<sup>2</sup> pure Wohlfühlweise! Provisionsfrei! Frei finanziert - keine Wohnbauförderung möglich!** Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Wien! Mit einem Kaufpreis von 944.900 € bietet Ihnen diese Immobilie eine großzügige Wohnfläche von 131m<sup>2</sup>, verteilt auf 5 Zimmer. Der Erstbezug garantiert Ihnen ein makelloses und modernes Wohnenerlebnis. Der eigene Garten und die 2 Terrassen laden Sie ein, die Sonne und die frische Luft zu genießen. Hier können Sie entspannen, grillen oder einfach nur die Seele baumeln lassen. Der Garten bietet auch ausreichend Platz für Ihre Kinder oder Haustiere zum Spielen und Toben. Das Haus verfügt außerdem über einen Stellplatz, sodass Sie sich keine Gedanken mehr um die lästige Parkplatzsuche machen müssen. Die 3 WCs und 2 Bäder sorgen für ausreichend Komfort für die ganze Familie. Die hochwertige Ausstattung umfasst Dielen, Fliesen und Parkettböden, sowie Fußbodenheizung und Luftwärmepumpe. Die Bäder sind mit Fenstern ausgestattet und bieten Ihnen sowohl eine Badewanne als auch eine Dusche. Der Ausblick dieses Hauses ist einzigartig. Sie können sowohl den atemberaubenden Stadtblick als auch den beruhigenden Grünblick genießen. Hier werden Sie sich wie im Urlaub fühlen. Die Verkehrsanbindung ist optimal. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie die nächste Bushaltestelle und die U-Bahnstation. Die Straßenbahn und der Bahnhof sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Auch der Autobahnanschluss ist schnell erreicht, sodass Sie flexibel und schnell in alle Richtungen unterwegs sein können. Die Infrastruktur in der Umgebung lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe befinden sich Ärzte, Apotheken, Krankenhäuser, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien. Alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, ist in wenigen Minuten erreichbar. Dieses Haus ist perfekt für Familien, die auf der Suche nach einem geräumigen und modernen Zuhause in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage sind. Aber auch Paare oder Singles werden hier das einzigartige Wohngefühl und die Annehmlichkeiten zu schätzen wissen. Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und lassen Sie sich von diesem Haus verzaubern. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser Immobilie. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Traumhaus in 1220 Wien präsentieren zu dürfen. **Im Kaufpreis inkludiert Sonderleistungen:** - Kühlung durch Klimaanlage im Dachgeschoß mit Splitinnengerät und Aussengerät auf der Dachterrasse - Inkludierte Beschattung - Rollläden elektrisch in allen Geschoßen inkludiert - Hebeschiebetür bei Terrasse – platzsparend und modern - Wärmepumpe mit Kühlmodul - für temperieren im Sommer bis zu 3 Grad kühler - Bodenbelag bestehend aus Feinsteinzeug sowie Dielen Parkett in der schlüsselfertigen Ausführung **Aufpreispflichtige Sonderleistungen:** - Kamin DN 18 für Zusatzheizung mit Ofen ab EG – bietet die Möglichkeit, zusätzlich mit Festbrennstoffen zu heizen - Alarmanlage als Hybridanlage (Keller mit Funk, EG verkabelt) - Insektenschutz in allen Geschoßen **Kaufpreis : Belagsfertige Ausführung € 897.500,-- Schlüsselfertige Ausführung € 944.900,--** Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur Anfragen mit der Angabe der vollständigen Anschrift und Telefonnummer bearbeitet werden können. Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG ) hin. Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen

Kontakt Daten (Name, Adresse, Telefon, Email) beantwortet werden. Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern. Wenn der Kaufvertrag/der Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos.

**Gewährleistung:** Die Verkäuferseite gewährleistet, dass der Vertragsgegenstand ihr unbeschränktes Eigentum und frei von Geldlasten, Bestandrechten und sonstigen Rechten Dritter ist. Ansonsten wird jede Gewährleistung der Verkäuferseite ausgeschlossen und festgestellt, dass sich dieser Gewährleistungsausschluss sowohl auf bestimmte als auch auf gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaften des Vertragsgegenstandes wie beispielsweise Lage, Größe, Zustand, Abnutzung, Widmung, Beschaffenheit, Ertrag und Verwendungsmöglichkeit bezieht. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 38.9  
KWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizwärmebedarf: B  
Energieeffizienzklasse Faktor: A+  
Gesamtenergieeffizienz:

"Wir sind Ihre Immobilienprofis vor Ort!"