

**Wien Hütteldorf S+U in 14 Minuten - Erstbezug mit  
Grünblick - Tiefgaragenstellplatz**



**Objektnummer: 11597**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3021 Pressbaum
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	137,93 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	246,98 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	96,51 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 29,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	599.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexandra Frenkel**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 1 3709098



**Alexander Ringsmuth**  
IMMOBILIEN

**Wir unterstützen Sie bei Ihrer WohnTraumfinanzierung**

<b>Kaufpreis</b>	650.000.- EUR		
<b>Kaufnebenkosten</b>	65.000.- EUR		
<b>Abzgl. Eigenmittel</b>	65.000.- EUR		
<b>Gesamtkreditbetrag</b>	650.000.- EUR		

**!! FINANZIERUNGEN BEREITS AB 10% EIGENMITTEL !!**

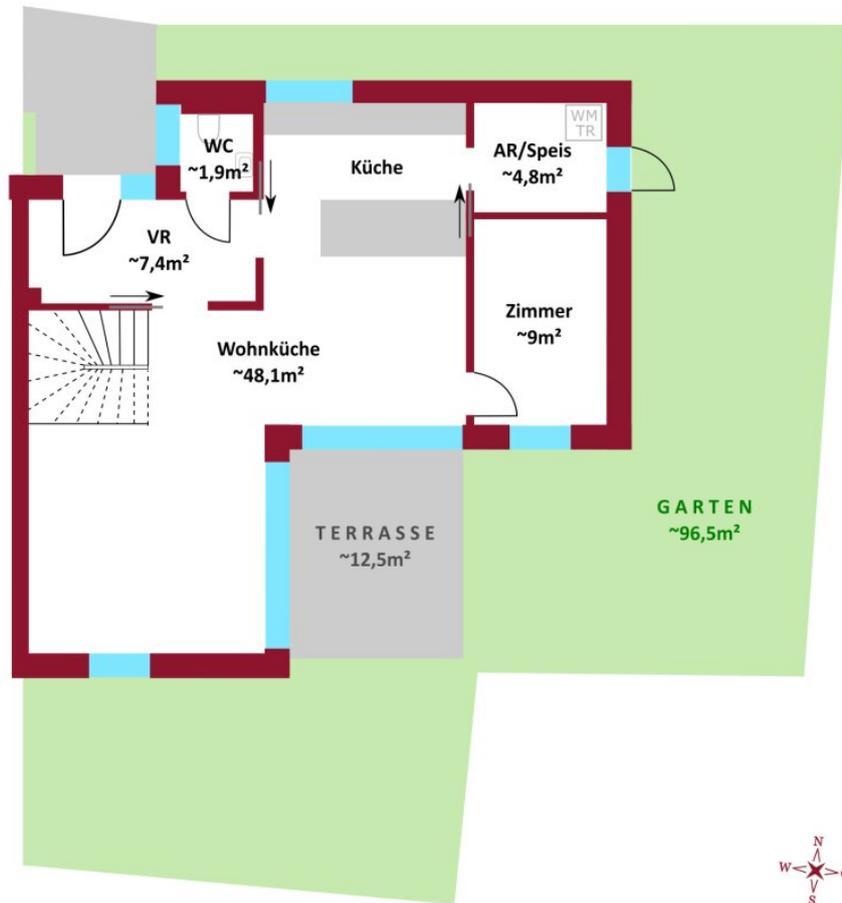


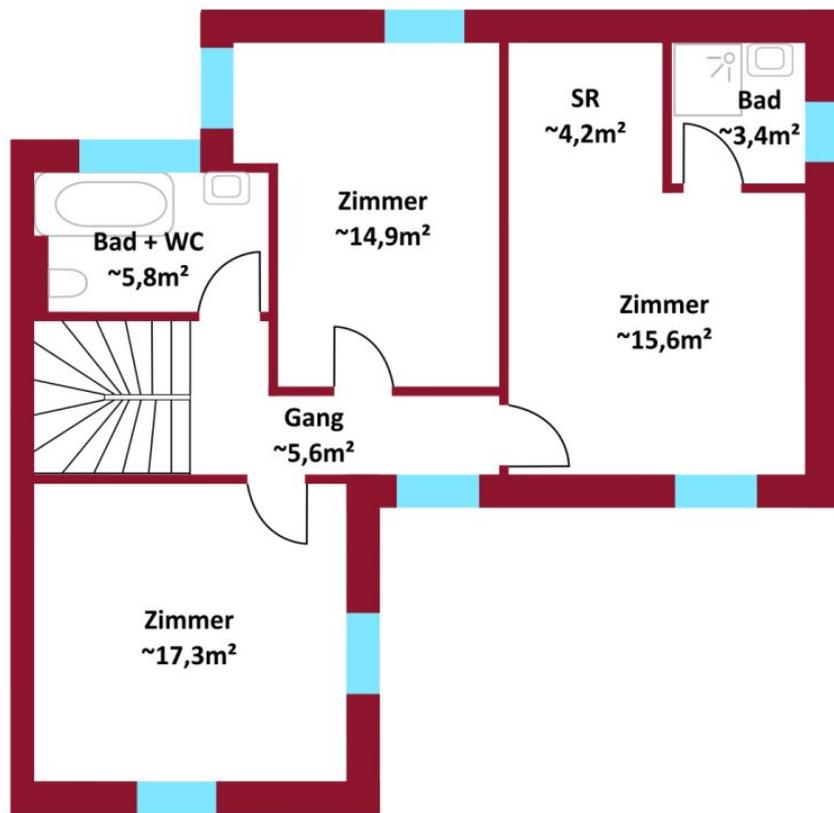
<b>Laufzeit in Jahren</b>	45	35	30	20
<b>Monatliche Rate €</b>	2.677,19	2.952,58	3.174,82	3.499,50

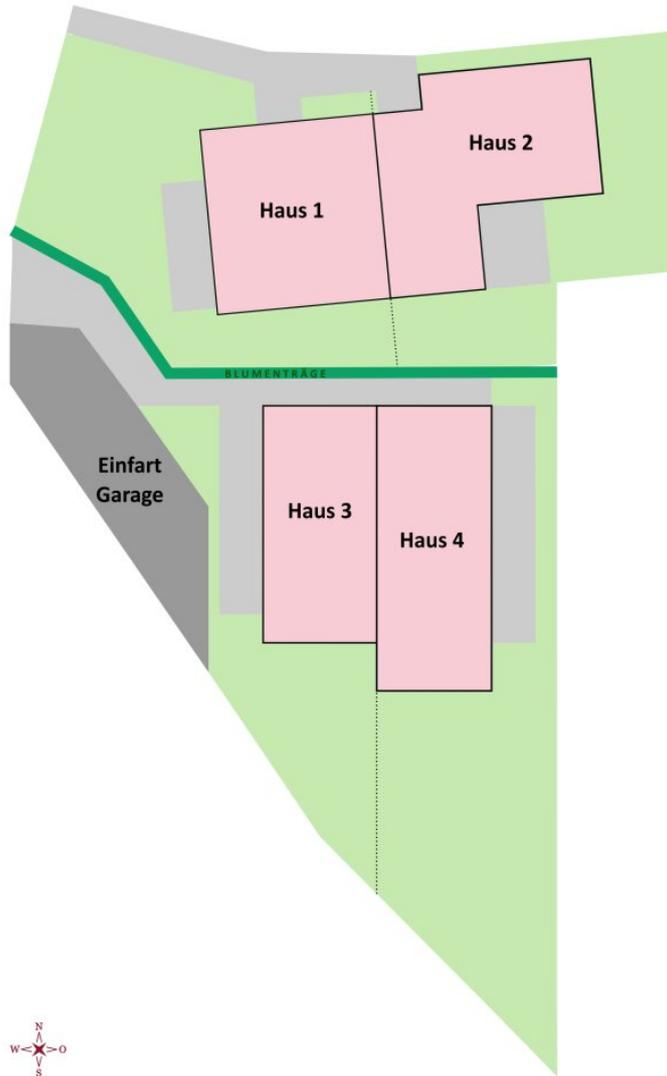
Die Angebote für Finanzierungen erfolgen durch unsere Banken-Partner. Angenommen wurde ein 10-jähriger Fix Zinssatz, wobei ALLE Finanzierungsnebenkosten (Bearbeitungsgebühr, Pfandrechtseintragung, Beglaubigung des jeweiligen Institutes und Schätzgebühren) einberechnet wurden. Alle Angaben können sich jederzeit ändern und obliegen einer Bonitätsprüfung.

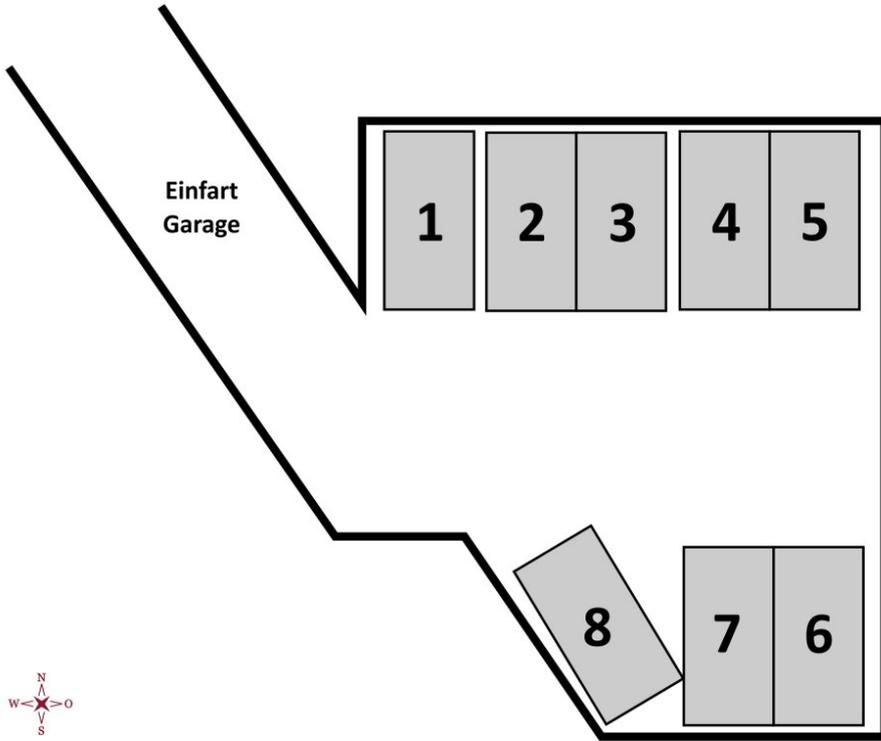












## Objektbeschreibung

Diese **innovativen Doppelhäuser** wurden direkt in grüner Urban Ruhelage errichtet und bestechen durch die **moderne Architektur und nachhaltige Bauweise** - der Blick in den Wienerwald und die unmittelbare Nähe zur Natur garantiert höchste Lebensqualität. Weitere Besonderheiten, die diese Immobilien zum Unikat machen, sind das Erholungsgebiet "Wiener Wald" und die gute Verbindung zur **U4 Station "Hütteldorf"**, Sie erreichen die Haltestelle in bequemen 14 Autominuten.

### Kurzinfo Ausführung und Ausstattung

- 3 bis 5 Zimmer zw. 100,7m<sup>2</sup> und 137,93m<sup>2</sup>
- Gärten und Terrassen
- Ziegelmassiv-Bauweise
- Vollwärmeschutzfassade
- hochwertige Schücco Fenster mit 3-Schichtverglasung, integriertem Fliegengitter und Sonnenschutzelementen
- feiste Fliesen- & Bodenbeläge
- voll ausgestattete Sanitäre Einrichtung
- Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung
- hauseigene Tiefgarage

## **Kurzinfo Lage**

- S-Bahn Station 700m entfernt
- in 14 Autominuten zum Auhof Center
- in 20 Autominuten zur Klink Hietzing
- in 14 Autominuten zur U4 & S-Bahn Hütteldorf
- Volksschule 800 m entfernt
- Kindergarten in 2 Autominuten erreichbar
- Supermarkt wie Spar, Billa, Hofer, Penny & Lidl sind fußläufig erreichbar
- Zentrale Ortslage: Gemeindeamt und Allgemeinärzte etc. sind zu Fuß erreichbar
- Vielfältige Möglichkeiten für Sport und Freizeit: Fußball, Tennis & Reiten, etc.

## **Kaufpreise und Kosten zur Übersicht**

**Haus 1 = verkauft**

**Haus 2 = 5 Zimmer - NF: 246,98m<sup>2</sup> - € 599.000,-- schlüsselfertig**

**Haus 3 = verkauft**

**Haus 4 = verkauft**

**Zusätzlich** zum Haus sind zwei **Stellplätze** zum **Kaufpreis von je €12.500,--** verpflichtend zu erwerben.

Vermittlungsprovision= 3% vom Kaufpreis zzgl. 20%Ust

**Gerne steht Ihnen Frau Alexandra Frenkel für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0676 376 99 34 zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

## **Haus 2**

**Dieses elegante 5-Zimmer-Doppelhaus mit ca. 137,93m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem 95,51m<sup>2</sup> Garten + 12,54m<sup>2</sup> Gartenterrasse gliedert sich in**

- Wohnküche 48,13m<sup>2</sup>
- Vorraum 7,41m<sup>2</sup>
- Abstellraum 4,80m<sup>2</sup>
- 1 Zimmer 14,91m<sup>2</sup>
- 2 Zimmer + Badezimmer 18,98m<sup>2</sup>
- 3 Zimmer 17,27m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Badewanne, Handwaschbecken 5,77m<sup>2</sup>
- getrennt begehbare WC 1,93m<sup>2</sup>
- Gang 5,56m<sup>2</sup>

- Garten 95,51m<sup>2</sup>
  
- Gartenterrasse 12,54m<sup>2</sup>

## **Kaufpreis**

Der Kaufpreis beläuft sich auf **Euro 599.000,--**

**Zusätzlich** zum Haus sind zwei **Stellplätze** zum **Kaufpreis von je €12.500,--** verpflichtend zu erwerben.

Der Fertigstellungstermin ist bereits erfolgt. Die Häuser werden schlüsselfertig (ohne Küche) übergeben.

## **Öffentliche Verkehrsanbindung**

270m zum Autobus - "Pressbaum Siedlungsstraße"

400m zum Bahnhof Dürrwien - S50, REX 51

## **Energieausweis**

Der Heizwärmebedarf beträgt 29,8 kWh/m<sup>2</sup>a, welcher der Klasse B entspricht.

**Gerne steht Ihnen Frau Alexandra Frenkel für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0676 376 99 34 zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <2.000m

Klinik <9.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap