

## Am Schellensee: Charmantes Neubauprojekt am Stadtrand



Image00008

**Objektnummer: 141/77000**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	109,05 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	124,15 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 39,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,63
<b>Kaufpreis:</b>	779.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3%

## Ihr Ansprechpartner



**Berend Jäger**

Rustler Immobilientreuhand

T +43 894 9749 663

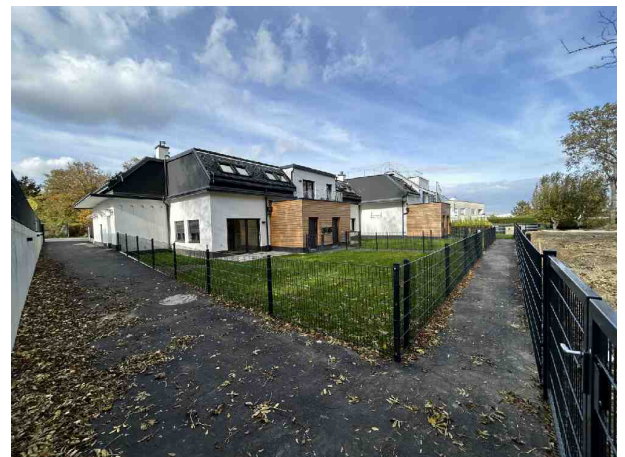
H +43 676 834 34 663

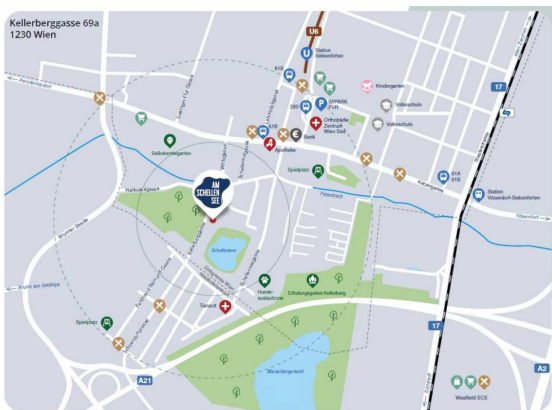


Mitglied des  
immobilienring.at











## Top 5

### Wohnnutzfläche

Türvorbau	4,04 m <sup>2</sup>
Wohnküche	35,94 m <sup>2</sup>
Gang	9,04 m <sup>2</sup>
WC	1,79 m <sup>2</sup>
Abstellraum	7,75 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,45 m <sup>2</sup>
Bad	5,08 m <sup>2</sup>
Zimmer	14,02 m <sup>2</sup>
Bad	2,61 m <sup>2</sup>
Zimmer	15,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,33 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>109,05 m<sup>2</sup></b>

### Freiflächen

Garten	124,15 m <sup>2</sup>
Terrasse	12,50 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>136,65 m<sup>2</sup></b>

HWB:	39,00 kWh/m <sup>2</sup> a
FGEE:	0,68



**AM  
SCHELLEN  
SEE**



Kellerberggasse 69a  
1230 Wien



## Objektbeschreibung

Zwischen der ländlichen Idylle, in unmittelbarer Nähe zum privaten Schellensee, und dem städtischen Treiben von Siebenhirten mit diversen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentlichen Verkehrsmitteln entsteht eine wunderschöne, zierliche Wohnanlage mit hohem Nachhaltigkeitsfaktor.

### Facts zum Projekt:

- 6 Reihenhäuser und 2 Wohnungen in einem 2-stöckigen Gebäude integriert
- 3 bis 5 Zimmer mit 83 bis 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- alle Häuser mit herrlichem Garten
- 1 Wohnung mit traumhafter Dachterrasse
  
- elegante Parkettböden in allen Wohn- und Schlafräumen
- Ziegelmassivbauweise
- begrüntes Dach & Holzoberflächen
- Heizen und Kühlen mittels Wärmepumpe
- qualitativ hochwertige Fenster und Fenstertüren mit hohem Wärme- und Schallschutz
- Feinsteinzeugplatten auf den Terrassen
- Photovoltaikanlage am Dach
- Energiekennzahlen: HWB = 35,50 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE = 0,65
- geplante Fertigstellung Ende 2023

Die schlüsselfertigen Kaufpreise, können aus dem Expose entnommen werden.

Betriebskosten: voraussichtlich € 2,20/m<sup>2</sup> (zzgl. 10% USt.)

Reparaturrücklage: voraussichtlich € 0,50/m<sup>2</sup> (0% USt.), nach drei Jahren gelten die gesetzlichen Bestimmungen (€ 0,90/m<sup>2</sup>)

### Verkehrsanbindung & Infrastruktur:

Drei Autobuslinien (61A, 61B, 260) und die U6 (Station Siebenhirten) erreichen Sie fußläufig und kommen sowohl bequem als auch schnell bis ans andere Ende von Wien bzw. nach Vösendorf und Hinterbrühl. Mit der Badner Bahn sind Sie in 20 Minuten in der SCS.

Kindergarten und Volksschulen befinden sich in Gehdistanz. Mehrere Gymnasien in der näheren Umgebung, sind öffentlich sehr gut erreichbar: BG/BRG Perchtoldsdorf, Gymnasium Kalksburg, SportGymnasium Maria Enzersdorf, GRG 23 und Gymnasium Draschestraße

Bitte beachten Sie, dass das Angebot an Häuser und Wohnungen aufgrund der Projektgröße begrenzt ist.

Deshalb zögern Sie nicht, uns gleich zu kontaktieren, um einen unverbindlichen Beratungstermin zu vereinbaren.





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.