

## **Bezugsbereite & neu errichtete Doppelhaushälfte mit Terrasse und Garten**



Wohnbereich m. offener KÜ

**Objektnummer: 5660/6004**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	121,18 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	37,27 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A++ 43,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,62
<b>Kaufpreis:</b>	595.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Beatrix Fötsch**

Bero Immobilien GmbH  
Elisabethstraße 22 Top 2  
1010 Wien

T +43 1 997 80 64  
H +43 699 11227903

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

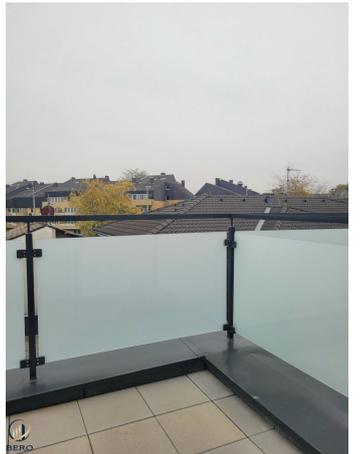
termin zur



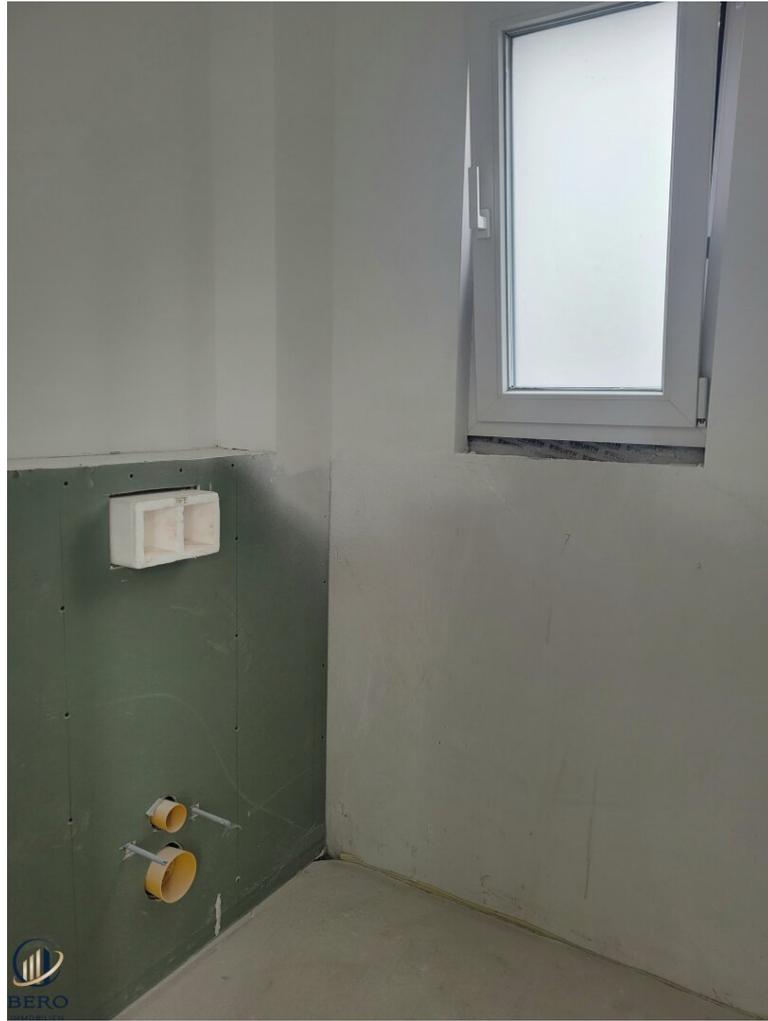






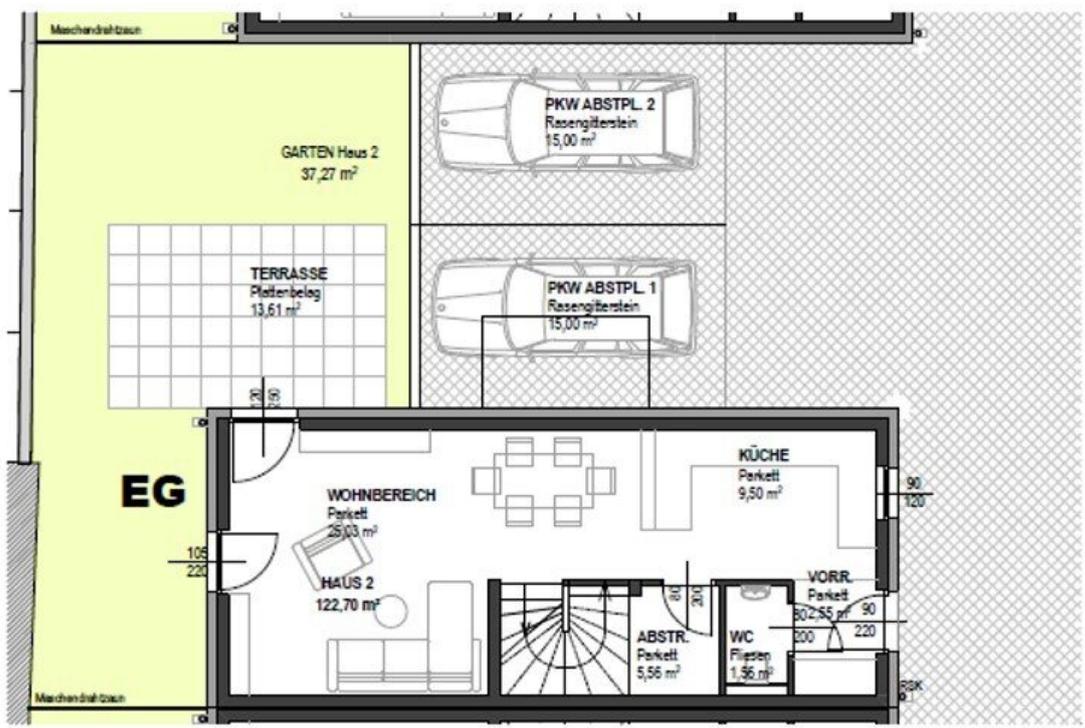




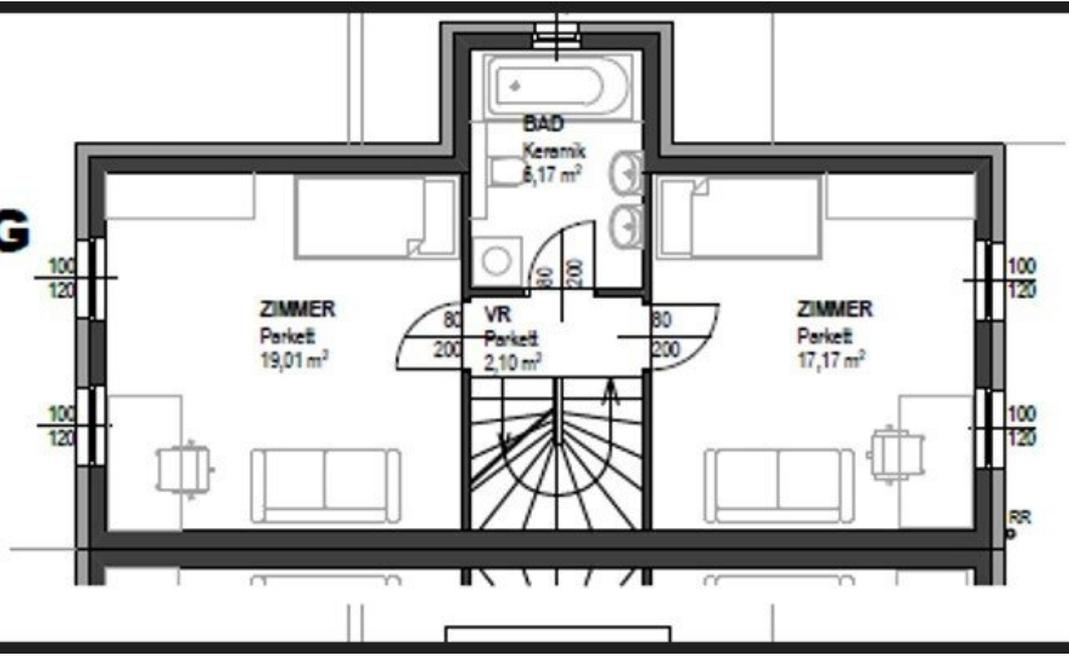




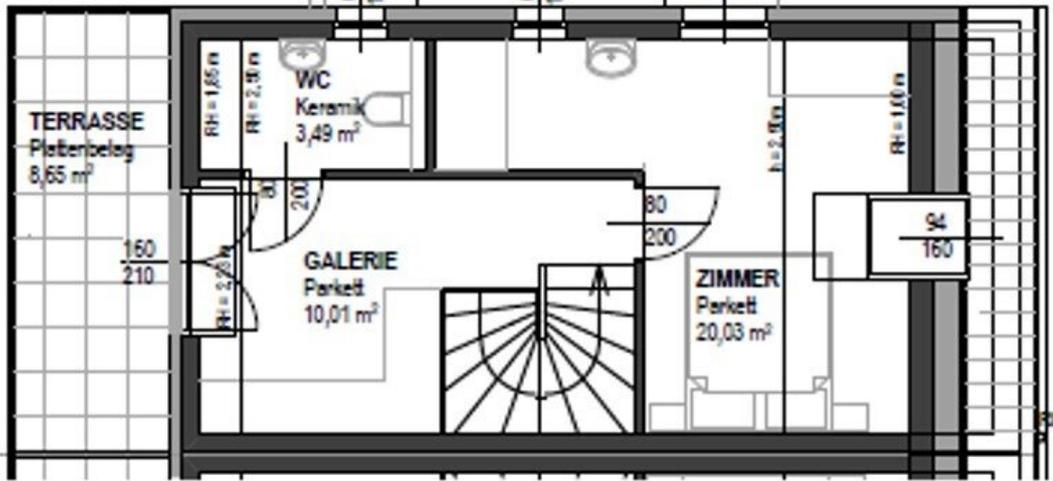




**OG**



**DG**



BERO

# Objektbeschreibung

## Wohnen und das Leben im 22. Bezirk genießen

In unmittelbarer Umgebung vom **Badeteich Hirschstetten** im 22. Bezirk, wurden **ein Doppelhaus** sowie **ein Einfamilienhaus** errichtet. Durch die **umliegende Natur**, die **vielen Möglichkeiten** die **Freizeit betreffend** und die **perfekte Erreichbarkeit der Innenstadt**, machen **diese Lage zum idealen Plätzchen** in Wien, um hier zu wohnen und **das Leben zu genießen**.

**Überzeugen Sie sich selbst, vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns sehr auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen!**

## Beschreibung der belagsfertigen und ca. 121,18 m<sup>2</sup> großen Doppelhaus-Hälfte

### Bestens für Familien geeignet und bezugsbereit

#### Erdgeschoss

Über den Vorgarten gelangen Sie zum Hauseingang und in den **Vorraum mit Garderobe**. Diese bietet ausreichend Platz für Ihre Kleidung, welche Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Vom Vorraum gelangen Sie weiters in den **lichtdurchfluteten Wohnraum und die offene Küche**. Durch die **anschließende Glasfronten** die Sie **im Wohnbereich** vorfinden und den **sonnigen Garten mit Terrasse**, wird das tiefe Raumbewusstsein nochmals intensiviert. Die **offen gestaltete Küche** mit **angrenzendem Essbereich** befindet sich ebenfalls im Erdgeschoss und bietet Platz um sich kreativ, kulinarisch entfalten zu können. Selbstverständlich darf die **Gäste-Toilette** im Erdgeschoss, sowie der **Technik- und Abstellraum** nicht fehlen.

#### KFZ-Stellplatz inklusive

#### Obergeschoss:

Über die Treppe gelangen Sie auf die **zweite Ebene** der Immobilie. **Die beiden großen Schlafräume** sind **zentral begehbar** und verfügen ihrerseits über ausreichend Stauraum, für Ihre Garderobe. Das **Tageslicht-Bad** ist mit einer Badewanne, einem Doppelwaschbecken und einer weiteren Toilette ausgestattet.

#### Dachgeschoss:

Mit **rund 30 m<sup>2</sup>** bietet diese Etage den idealen Platz für einen **Masterbedroom**, mit einem **Bad**

**en Suite.** Die **ca. 10 m<sup>2</sup> große Galerie** wird durch die **angrenzende und sonnige Terrasse mit** Fernblick erweitert, welche einlädt den Tag mit einem guten Glas Wein entspannt ausklingen zu lassen.

***Fakten im Überblick:***

- moderne Ausstattung und Architektur in ruhiger Lage
- Baujahr **2024**
- **Ziegelmassiv Bauweise**
- **ab sofort bezugsbereit**
- **sehr gute Infrastruktur** und Verkehrsanbindung
- U-Bahnstation Hausfeldstraße in unmittelbarer Umgebung
- maximale **Wohlfühlatmosphäre** in lichtdurchfluteten, sonnigen Räumen
- **Luft-Wärmepumpe**
- **Fußbodenheizung in allen Räumen**
- **mehrfach isolierverglaste** Fenster & Terrassentüren
- Kunststofffenster
- **Dachterrasse**

- **außenliegende und elektrisch bedienbare Rollläden**
- Gartenzaun inkl.
- **Inkl. KFZ Stellplatz**

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Die angeführten Bilder sind teils Visualisierungen. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mit verkauft. Eventuelle Änderungen der vorliegenden Baubeschreibung und Planung, die sich auf Grund von behördlichen Auflagen, Höherer Gewalt, Lieferengpässe, Kundenwünschen oder sonst notwendigen technischen Gründen ergeben, bleiben vorbehalten. Die ursprünglich ausgeschriebene Qualitätsnorm wird jedoch jederzeit gewährleistet. Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist ausgeschlossen.

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 <1.000m  
 Apotheke <500m  
 Klinik <2.000m  
 Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
 Kindergarten <1.000m  
 Universität <2.500m

Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap