

**Begrüßen Sie Ihre neue Doppelhaus-Hälfte am Wiener Stadtrand des 22.Bezirks gelegen**



**Objektnummer: 5660/6003**

**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>	122,18 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>Garten:</b>	69,35 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>A++</b> 53,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,66
<b>Kaufpreis:</b>	627.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



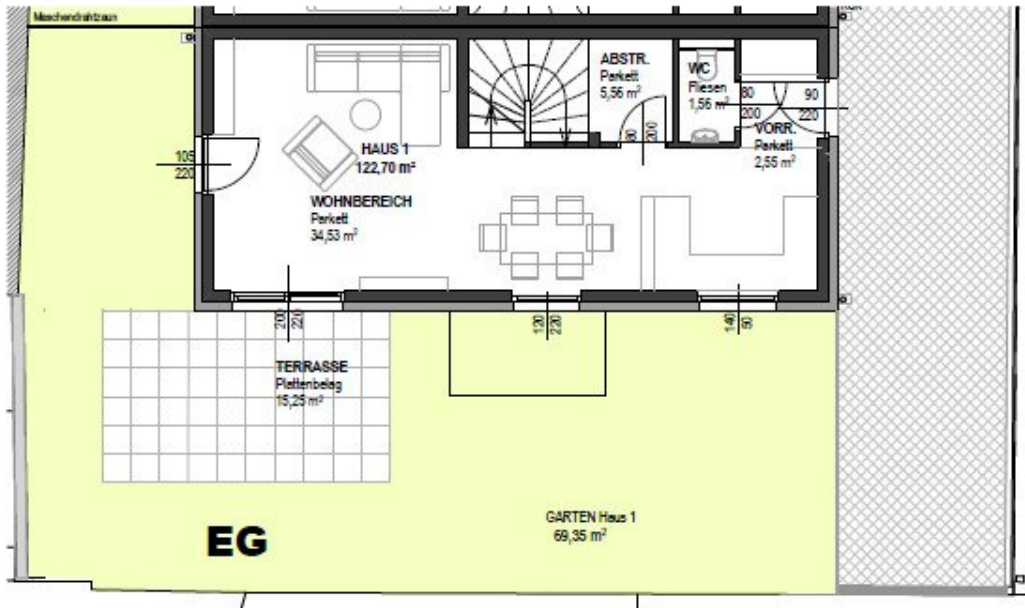
### Beatrix Fötsch

Bero Immobilien GmbH  
Elisabethstraße 22 Top 2  
1010 Wien

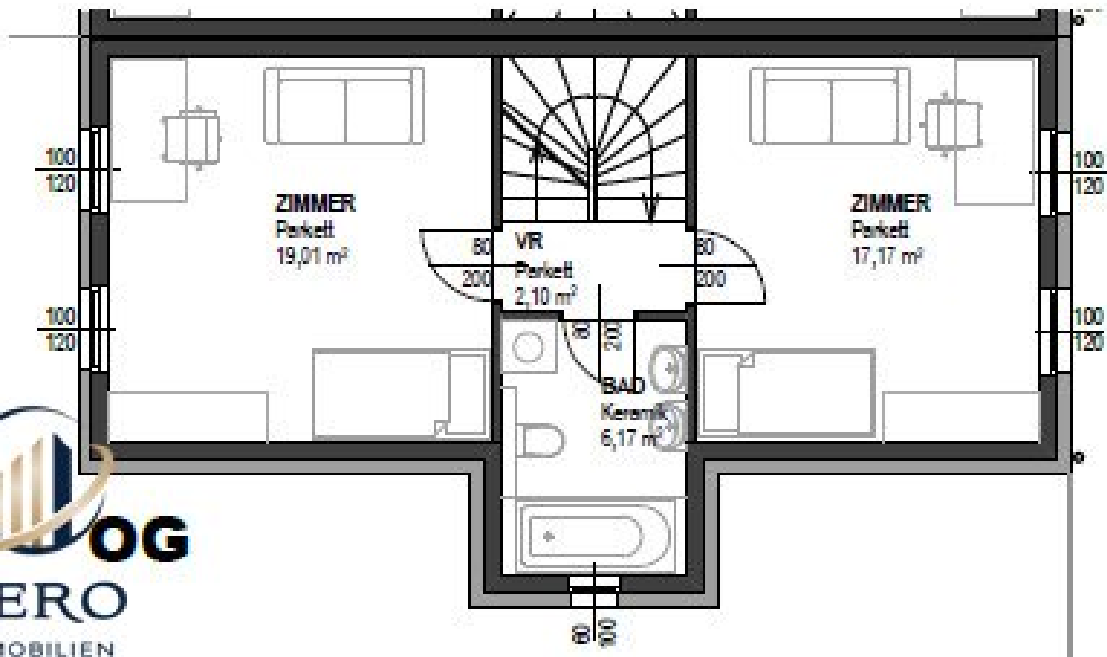


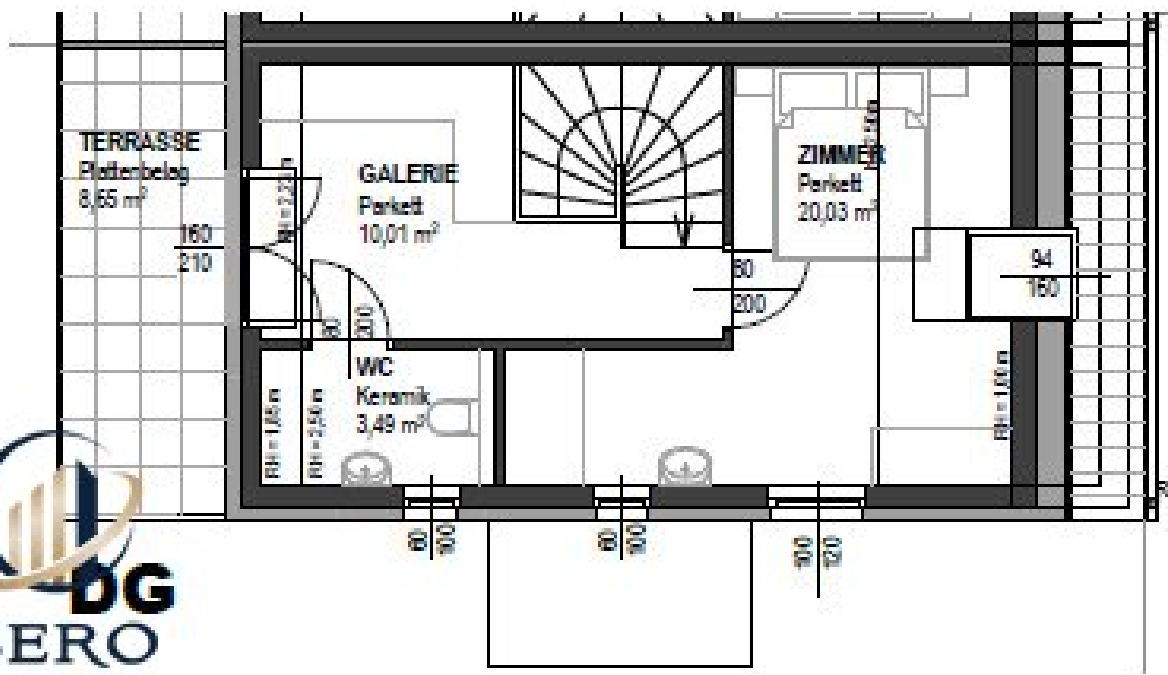






**BERO**  
IMMOBILIEN





# Objektbeschreibung

## Wohnen und das Leben im 22. Bezirk genießen

In unmittelbarer Umgebung vom **Badeteich Hirschstetten** und der Seestadt, im 22. Bezirk, wurden **ein exklusives 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 perfekte Plätzchen in Wien, um hier zu wohnen und **das Leben zu genießen**.

**Überzeugen Sie sich selbst, vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin.**

**Wir freuen uns sehr auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen!**

## Beschreibung der belagsfertigen und ca. 122 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 separater Garderobe**. Diese bietet ausreichend Platz für Ihre Kleidung, welche Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Vom Vorraum gelangen Sie weiters in den **großzügigen, und lichtdurchfluteten Wohnraum**. Durch die **anschließende Glasfront** die Sie **im Wohnbereich** vorfinden und den **sonnigen Garten mit großer Terrasse**, wird das tiefe Raumbewusstsein nochmals intensiviert. Die **offen gestaltete Küche** befindet sich ebenfalls im Erdgeschoss und bietet viel Platz um sich kreativ, kulinarisch entfalten zu können. Selbstverständlich darf die **Gäste-Toilette** im Erdgeschoss, sowie der **Abstellraum** nicht fehlen.

### Obergeschoss:

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

### Dachgeschoss:



Mit **rund 30 m<sup>2</sup>** bietet diese Etage den idealen Platz für einen **Master-Bedroom**, mit **eigenem Badezimmer**. Die **ca. 10 m<sup>2</sup> große Galerie** wird durch die **angrenzende Terrasse** erweitert, welche einlädt den Tag mit einem guten Glas Wein entspannt ausklingen zu lassen.

### ***Fakten im Überblick:***

- moderne Ausstattung und Architektur in ruhiger Lage
- gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung
- maximale **Wohlfühlatmosphäre** in lichtdurchfluteten, sonnigen Räumen
- Luft-Wärmepumpe
- **Fußbodenheizung**
- Dachterrasse

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Die angeführten Bilder sind 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