

## **Exklusive Häuser in familienfreundlicher Wohngegend – ein Haus 2 Wohneinheiten**



**Objektnummer: 5660/6808**

**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>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	142,59 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	62,94 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 40,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	759.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Lydia Knam**

Bero Immobilien GmbH  
Elisabethstraße 22 Top 2  
1010 Wien

H +43 664 25 31 582

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







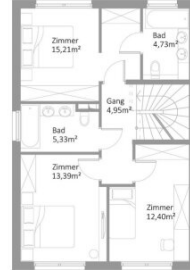


## HAUS 2

WNF 142,59 m<sup>2</sup>  
 + Terrasse  
 EG 11,00 m<sup>2</sup>  
 DG 10,96 m<sup>2</sup>  
 + Garten 62,94 m<sup>2</sup>



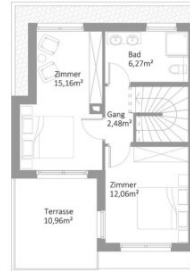
OBERGESCHOSS  
 WNF 56,01m<sup>2</sup>



ERDGESCHOSS  
 WNF 50,61m<sup>2</sup>



DACHGESCHOSS  
 WNF 35,97m<sup>2</sup>

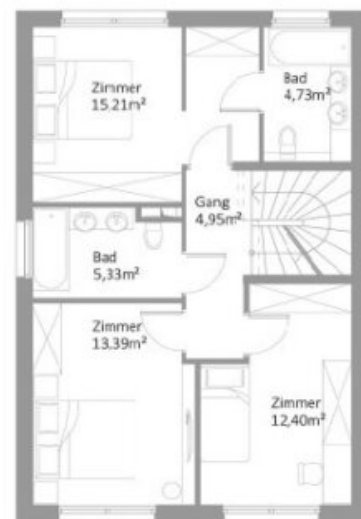


Die in den Unterlagen dargestellten Einrichtungsgegenstände, Gartengestaltungen oder Visualisierungen sind unverbindliche Vorschläge bzw. Referenzbilder. Sie dienen lediglich der Illustration und ersetzen nicht den Vertragsgegenstand und sind daher auch nicht im Kaufpreis inbegriffen. Soweit die in den Plänen angeführten Quadratmeterflächen ab auch die realen Angaben in den Verkaufsunterlagen und Plänen können sich noch ändern. Aus den Unterlagen kann kein Rechtsanspruch abgeleitet werden.

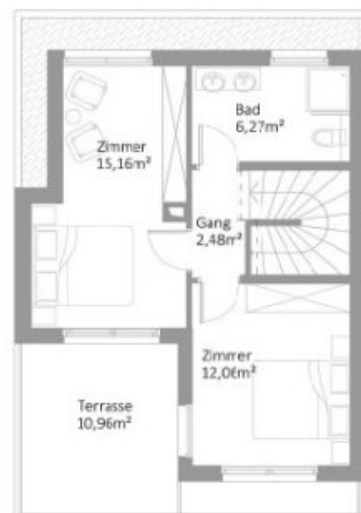


OBERGESCHOSS  
WNF 56,01m<sup>2</sup>

ERDGESCHOSS  
WNF 50,61m<sup>2</sup>



DACHGESCHOSS  
WNF 35,97m<sup>2</sup>



**BERO**  
IMMOBILIEN



Die in der Unterlagen dargestellten Einrichtungsgegenstände, Gartengestaltungen oder Visualisierungen sind unverbindliche Vorschläge bzw. Referenzbilder. Sie dienen lediglich der Illustration und werden nicht Vertragsbestandteil und sind daher auch nicht im Kaufpreis inbegriffen. Sowohl die in den Plänen angeführten Quadratmeterflächen als auch die restlichen Angaben in den Verkaufsunterlagen und Plänen können sich noch ändern. Aus den Unterlagen kann kein Rechtsanspruch abgeleitet werden.

## Objektbeschreibung

In einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend im 22ten Bezirk Wien's entstehen drei exklusive Häuser, ein Einfamilienhaus mit 5 Zimmer und ein Doppelhaus mit zwei Wohneinheiten und 6 Zimmer. Jedes dieser sehr gut durchdachten Objekte verfügen natürlich über einen eigenen Garten sowie über Freiflächen im Dachgeschoss.

Haus 2 & 3 bieten der ganzen Familie ebenfalls viel Platz, im sehr gut geschnittenen Wohnsalon. Die gute Situierung der Küche lädt ein sich kreativ, kulinarisch zu entfalten. Die angrenzende Glasfront zur Terrasse in den Garten, intensiviert das tiefe Raumbewusstsein und füllt diesen mit ausreichend Tageslicht. Im Obergeschoss befindet sich ein Master-Bedroom mit eigenem Badezimmer sowie zwei weitere Schlafräume und einem separaten Badezimmer mit Fenster. Das Dachgeschoss verfügt über zwei weitere Räume und ein separates Badezimmer mit Dusche. Auch hier steht Ihnen eine Dachterrasse zur Verfügung, um den Abend in Ruhe mit einem guten Glas Wein ausklingen zu lassen.

Das macht den Unterschied:

- **moderne** Ausstattung und Architektur
- gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung
- **familienfreundliche** Umgebung
- maximale **Wohlfühlatmosphäre** in lichtdurchfluteten, sonnigen Räumen
- **Raffstore** und **Aussenrollläden** elektronisch bedienbar
- Hebe-Schiebe-Tür
- Leerrohr für PV-Anlage
- Luft/Wasser-**Wärmepumpe**

- Klimatisierung über **Deckenkühlung**
  
- **Fußbodenheizung**
  
- belagsfertig,
  
- auf Wunsch kann Ihr Haus bezugsfertig übergeben werden

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

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

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 mitverkauft. 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 <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.500m

Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap