

**CHARMANTE EINZELHÄUSER - LOBAU NÄHE -  
GRÜNRUHELAGE - HAUS - GARTEN - PARKPLATZ**



*Charmante Einzelhäuser*

1220 WIEN  
GRUNTZELSTR.

3 Neubauhäuser  
Garten, Terrasse, Balkon  
Autoabstellplatz

**erho** Immobilien

**Objektnummer: 6556/76**

**Eine Immobilie von ERHO Immobilien e.U**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<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>	142,19 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Kaufpreis Parkplatz € 25.000,-

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Hosmann • 0664/188  
er Straße 34 • 1220  
76 36 • Fax: 01/280 76  
10.at • e-mail: erho@

### Anita Hosmann

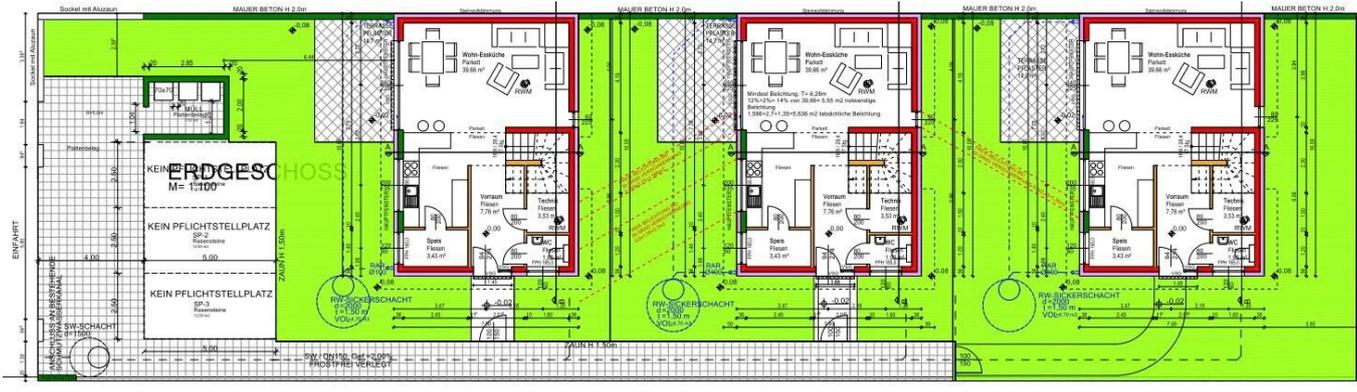
ERHO Immobilien e.U  
Stadlauer Straße 34  
1220 Wien





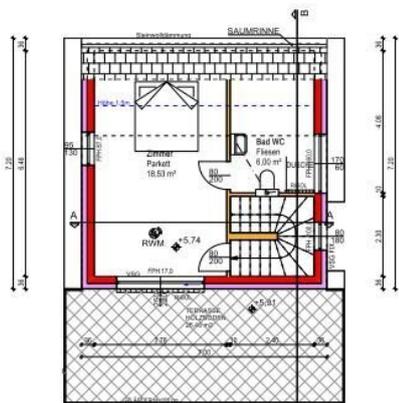
**erho** Immobilien  
ERHO Immobilien [www.erho.at](http://www.erho.at)





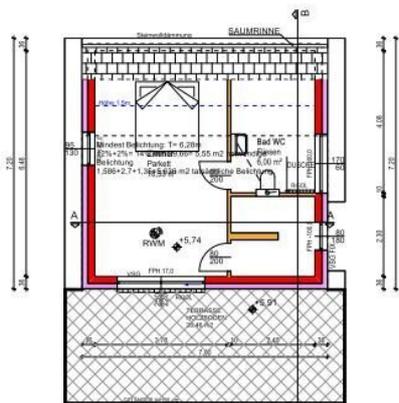


**HAUS 1**



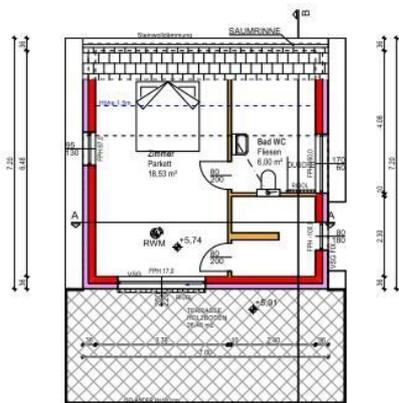
**DACHGESCHOSS  
HAUS 1**

**HAUS 2**

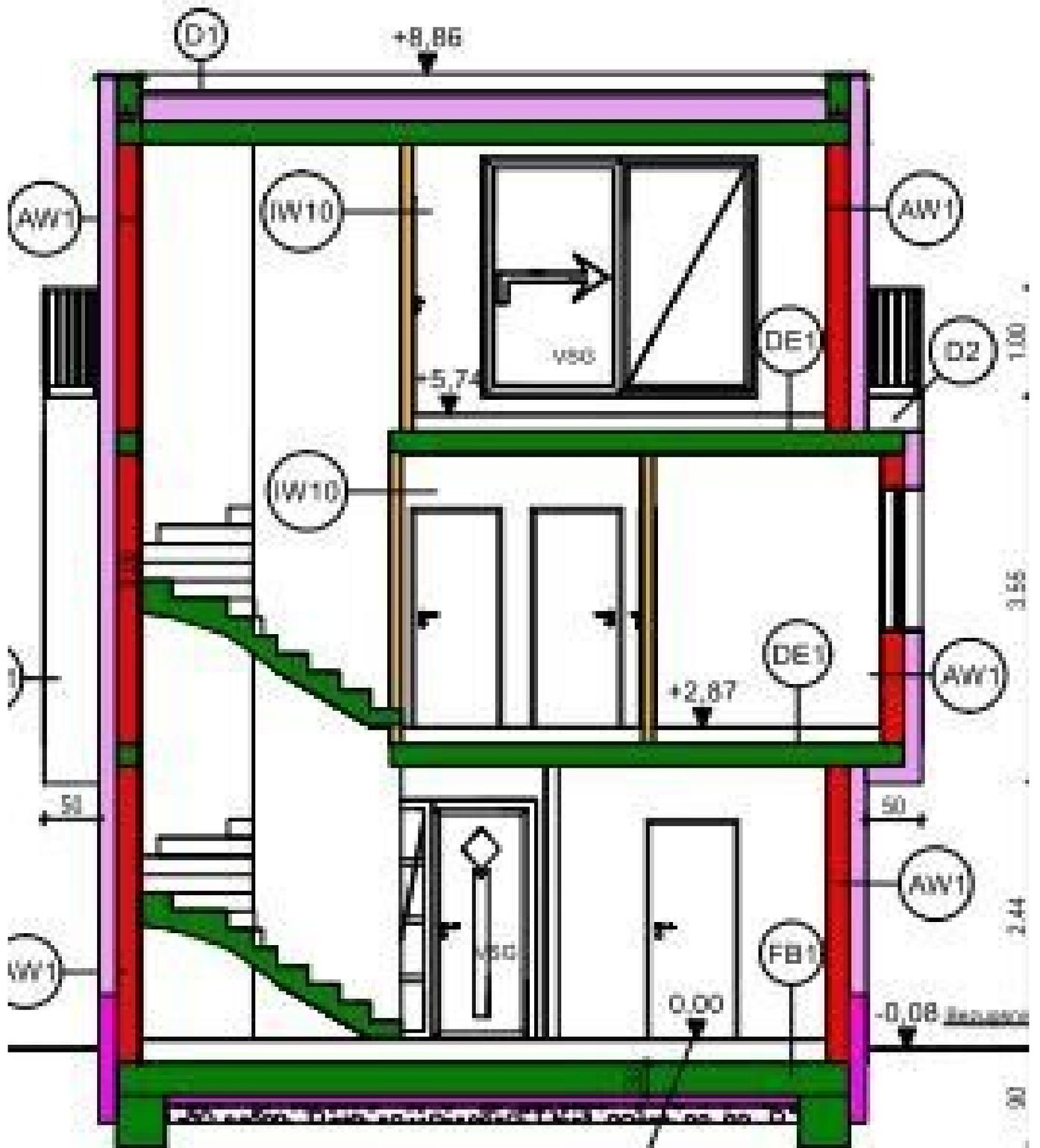


**DACHGESCHOSS  
HAUS 2**

**HAUS 3**



**DACHGESCHOSS  
HAUS 3**



$\pm 0.00 = -1.16$  Wiener Null

## Objektbeschreibung

# NEUBAUPROJEKT

## 3 EINZELHÄUSER mit Garten und Parkplatz

### 1220 Wien - Gruntzelstraße

In einer Grünruhelage im 22. Bezirk, nahe der niederösterreichischen Grenze zu Groß-Enzersdorf, entsteht dieses charmante Neubauprojekt.

Auf einer Grundstücksfläche von ca. 750 m<sup>2</sup> entstehen **3 charmante Einfamilienhäuser mit 5 Zimmern, einem gemütlichen Garten, samt Terrasse, sowie einem Autoabstellplatz.**

Die dreigeschossigen Häuser bieten je eine Wohnnutzfläche von ca. 142,19 m<sup>2</sup>.

#### ***Details zu den Einfamilienhäusern:***

Alle 3 Häuser haben eine **Wohnnutzfläche von ca. 142,19 m<sup>2</sup>** und einen **Eigengarten von ca. 110m<sup>2</sup> - 138m<sup>2</sup>.**

Das **Erdgeschoss** eröffnet sich mit einem **Vorzimmer**, das den Weg zu einer **Wohnküche** und einem **Essbereich** bietet.

Hier finden Sie auch ein **Gäste-WC**, eine **Speisekammer/Abstellraum** und einen **Technikraum** - das für zusätzlichen Komfort sorgt.

Über eine große Schiebetüre gelangen Sie direkt zur **Terrasse** und den begrünten **Eigengarten**.

Das **1. Obergeschoss** bietet

**3 Schlaf- bzw. Kinderzimmer,**

**1 Abstellraum,**

sowie ein **Badezimmer**.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, Dusche und einem WC.

Weiters verfügt das Badezimmer über ein offenbares Fenster.

Das **2. Obergeschoss** verfügt über

**1 großes Schlafzimmer,**

einem **Badezimmer,**

einem **Schrankraum,**

sowie einer ca. 27 m<sup>2</sup> großen **Terrasse**.

Das Badezimmer verfügt über eine Dusche und WC. Ein Fenster im Badezimmer sowie im Schrankraum sind vorhanden.

Autoabstellplatz € 25.000,-

Die Häuser werden 2024 erbaut und würden ca. 7 Monate dauern. Nun liegt es an Ihnen Ihr Traumhaus zu gestalten.

Vereinbaren Sie heute noch Ihren persönlichen Beratungstermin.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantwortet werden.

Irrtum und Änderungen vorbehalten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Sämtliche Quadratmeter verstehen sich als zirka Angaben.

**Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen Anderen.** Melden Sie sich zu unserem kostenlosen und unverbindlichen Newsletter an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu. [Newsletter ERHO Immobilien](#)

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Beratungstermin:

Anita Hosmann

06641882780

erho@erho.at

www.erho.at

## — Nutzen Sie die BEFREIUNG VON DER GRUNDBUCH-EINTRAGUNGS GEBÜHR bei Erwerb von Wohnraum —

Am 20. März 2024 wurde im Nationalrat die temporäre Befreiung von den Gebühren für die Eintragung von Eigentumsrecht und Pfandrecht im Grundbuch bei Erwerb von Wohnraum beschlossen.

Profitieren Sie von der Befreiung und ersparen sich 1,1% Eintragungsgebühr!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <6.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <2.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <5.000m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap