

**Moderne Doppelhaushälfte in 1220 Wien - Erstbezug mit Garten, Terrassen und Stellplatz - Perfekt für Familien!**



**Objektnummer: 4356/54**

**Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	129,36 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	53,11 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	34,66 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 38,03 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	839.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Bruno Franz**

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH  
Eßlinggasse 7/5



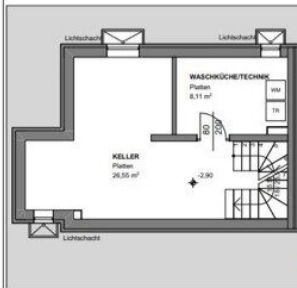




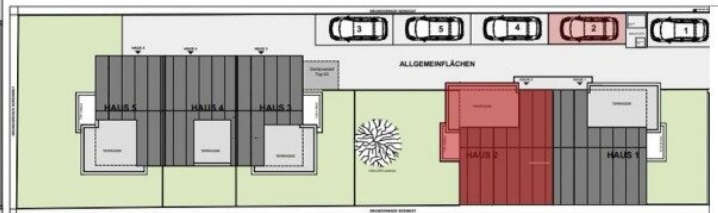
ERDGESCHOSS

1. OBERGESCHOSS

DACHGESCHOSS



KELLER



ÜBERSICHTSPLAN 1:250

HAUS 2	
WOHNNUTZFLÄCHE	129,38 m <sup>2</sup>
TERRASSE	30,61 m <sup>2</sup>
ABST.-NISCHEN überdacht	5,17 m <sup>2</sup>
GARTEN	53,11 m <sup>2</sup>
KELLER	34,66 m <sup>2</sup>
STELLPLATZ	Nr.2



HAUS 2	
1:100	INHALT
21.12.2023	MASSTAB
	DATUM

Die in den Plänen dargestellten Möbel dienen der Darstellung, ausgenommen der Sanitärausstattung, und sind im Lieferumfang nicht enthalten. Die Ausstattung der Wohnung kann der Bau- und Ausstattungsbeschreibung entnommen werden. Die Ausführungsplanung kann zu Flächenänderungen führen. Änderungen vorbehalten.

Dieser Plan ist nach Par 2 und 3 URHG. geschützt. Jede unbefugte Bearbeitung, Vervielfältigung, Verbreitung, Sendung und Vorführung, sowie das Ausfüllen zum eigenen Gebrauch und die Nachahmung sind nach den Bestimmungen des URHG. untersagt und werden geahndet.

## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach Ihrem Traumhaus in Wien? Dann haben wir genau das Richtige für Sie! Diese wunderschöne Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen und grünen Gegend im 22. Bezirk, nur wenige Minuten von der pulsierenden Innenstadt entfernt.

Das Haus erstreckt sich über das Erdgeschoss und bietet mit einer Fläche von 129,36m<sup>2</sup> ausreichend Platz für eine Familie oder auch Paare, die gerne großzügig wohnen möchten. Die Immobilie ist ein Erstbezug und somit können Sie sich auf eine moderne und hochwertige Ausstattung freuen.

- EG Lichtdurchfluteter Wohnraum mit offener Küche, großer Eingangsbereich mit Gäste WC.
- OG 3 Zimmer und Bad mit Wanne, Doppelwaschtisch & WC
- DG Loftige Dachgalerie, Bad mit Dusche, Waschbecken & WC
- Keller Technikraum und als Wohnraum nutzbares Zimmer

Der Eigengarten hat eine Süd-West Ausrichtung, die Dachterrasse Nord-Ost.

Ziegelmassiv Bau, Zwischenwände Trockenbau gedämmt

Heizen & Kühlen mittels DAIKIN Luftwärmepumpe

Fußbodenheizung im gesamten Haus inklusive Keller

Klimaanlage - Leitungen sind Unterputz auf jeder Etage vorbereitet

Internorm Kunststoff / Aluminium Fenster

Internorm Aluminium Hauseingangstür

Rollläden vollautomatisch von Schlotterer

Vollverdrahtung für TV, Leerverrohrung für LAN-Internet

Ring Video Door Bell & Chime

Lehrverrohrung für Photovoltaik Anlage auf dem Dach, Sicherheitshaken für

Montage auf Dach pro Gebäude (Einheit Haus 1&2, Einheit Haus 3-5)

Landhausdielen Eiche im Erdgeschoss, Ober- und Dachgeschoss

Fliesen Feinsteinzeug in den Bädern und im Keller

Weitgehend uneinsichtige Terrassen im Garten und im Dachgeschoss belegt mit

WPC im Dachgeschoss und Terrassenplatten aus Feinsteinzeug im EG

Ausstattung der Badezimmer mit Sanitärgegenständen von LAUFEN-Pro,

**Kaufpreis: 839.000,00 €**

**Maklerprovision: 3% vom Kaufpreis + 20% UST**

Für Fragen und Terminvereinbarungen bitten wir Sie **Herrn Bruno Franz** unter **+43 664 3553 790** zu kontaktieren

***Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.***

- **Möchten Sie Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?**
- Wir unterstützen Sie bis zum erfolgreichen Abschluss.
- Kontaktieren Sie uns und lassen Sie Ihre Liegenschaft erfolgreich vermitteln.

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 <2.500m

Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap