

**Haus mit Keller – Ihr neues Zuhause wartet –  
Familienwohntraum!**



**Objektnummer: 5660/6915**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	110,81 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	153,15 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	31,33 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	41,82 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	749.000,00 €
<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.

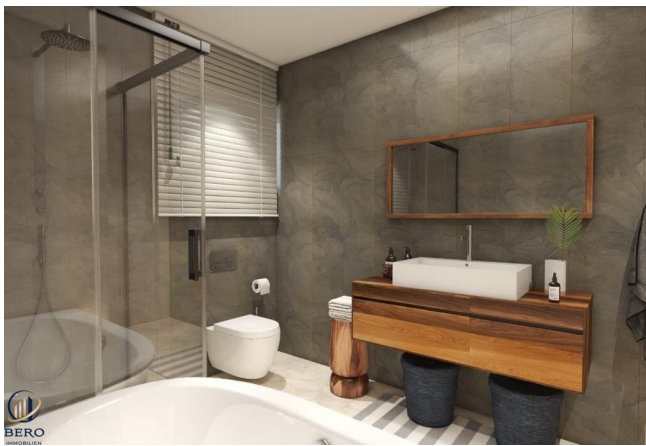










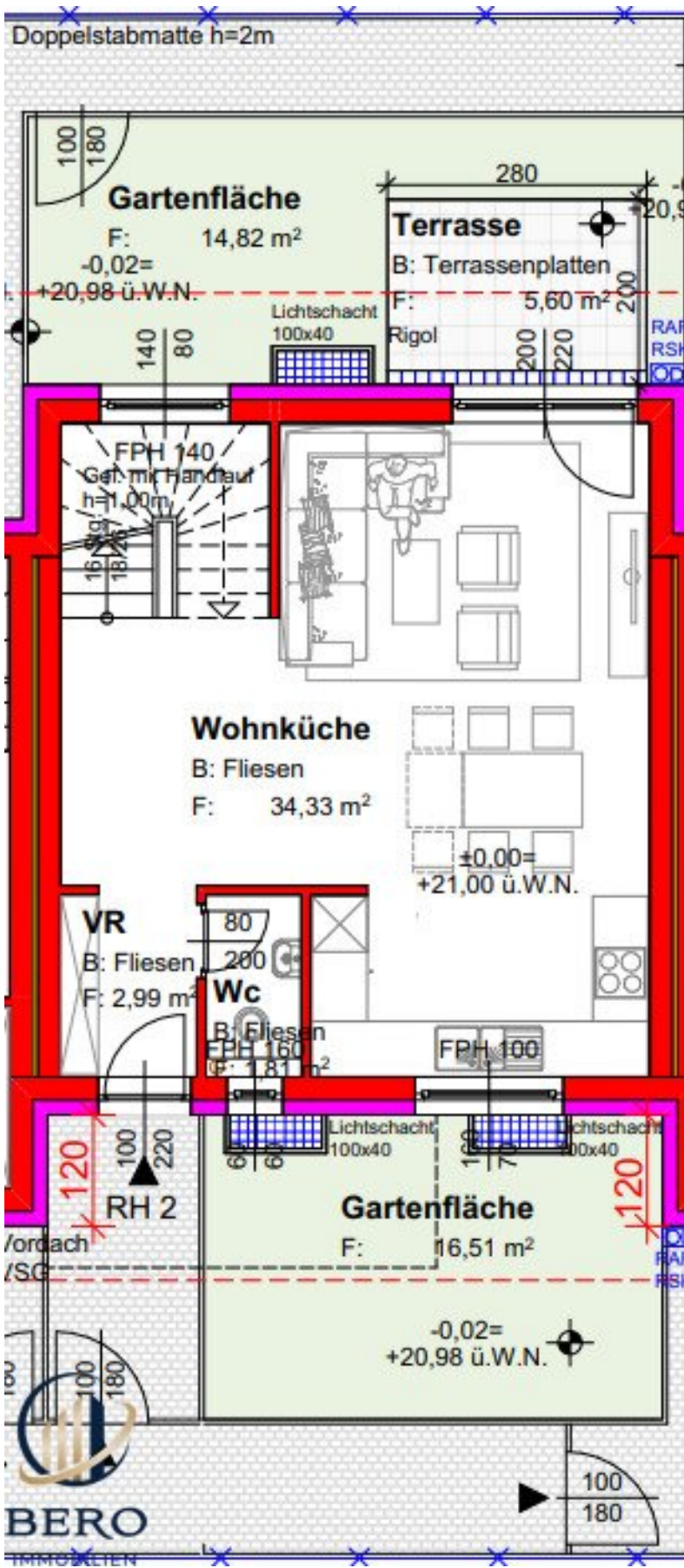


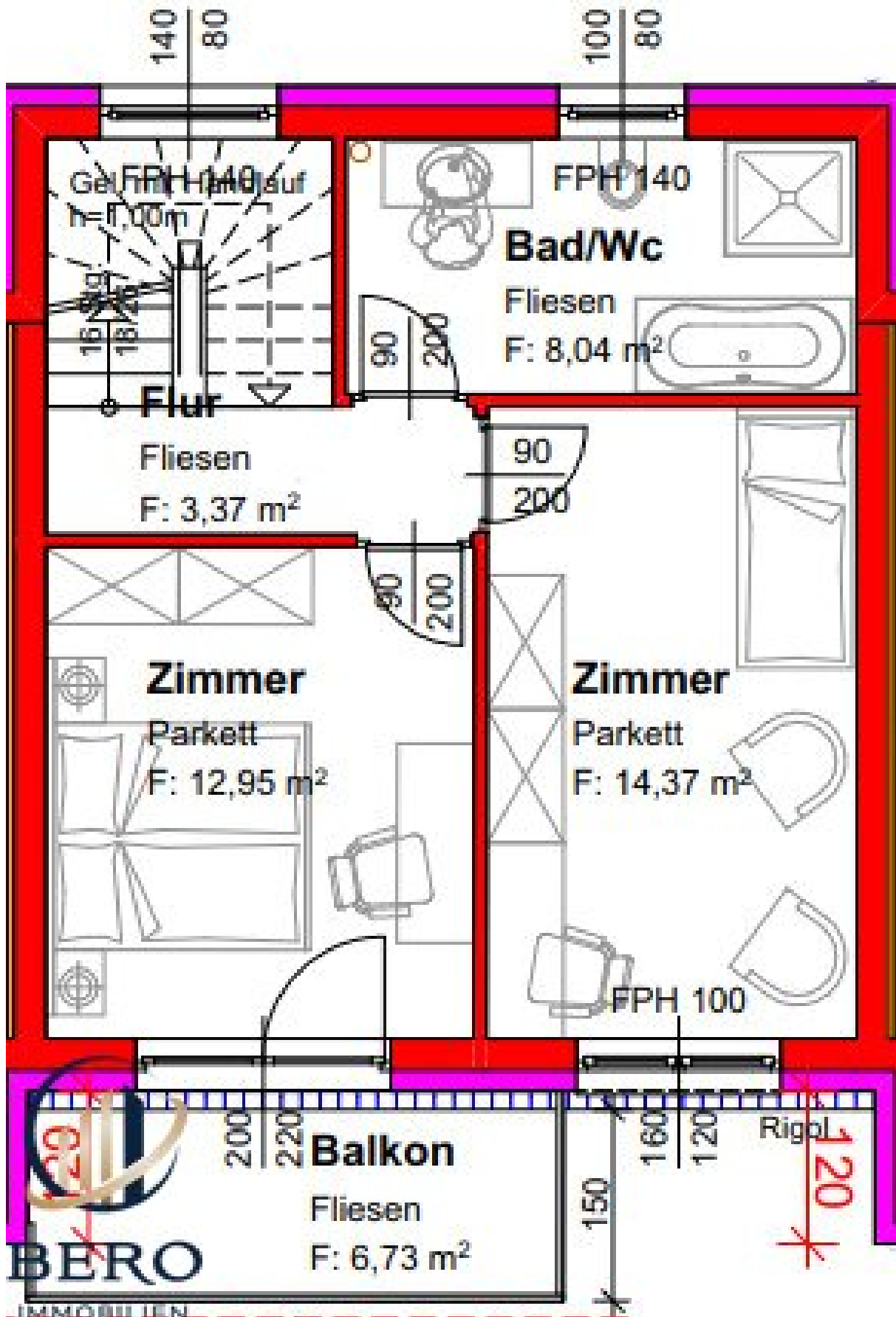




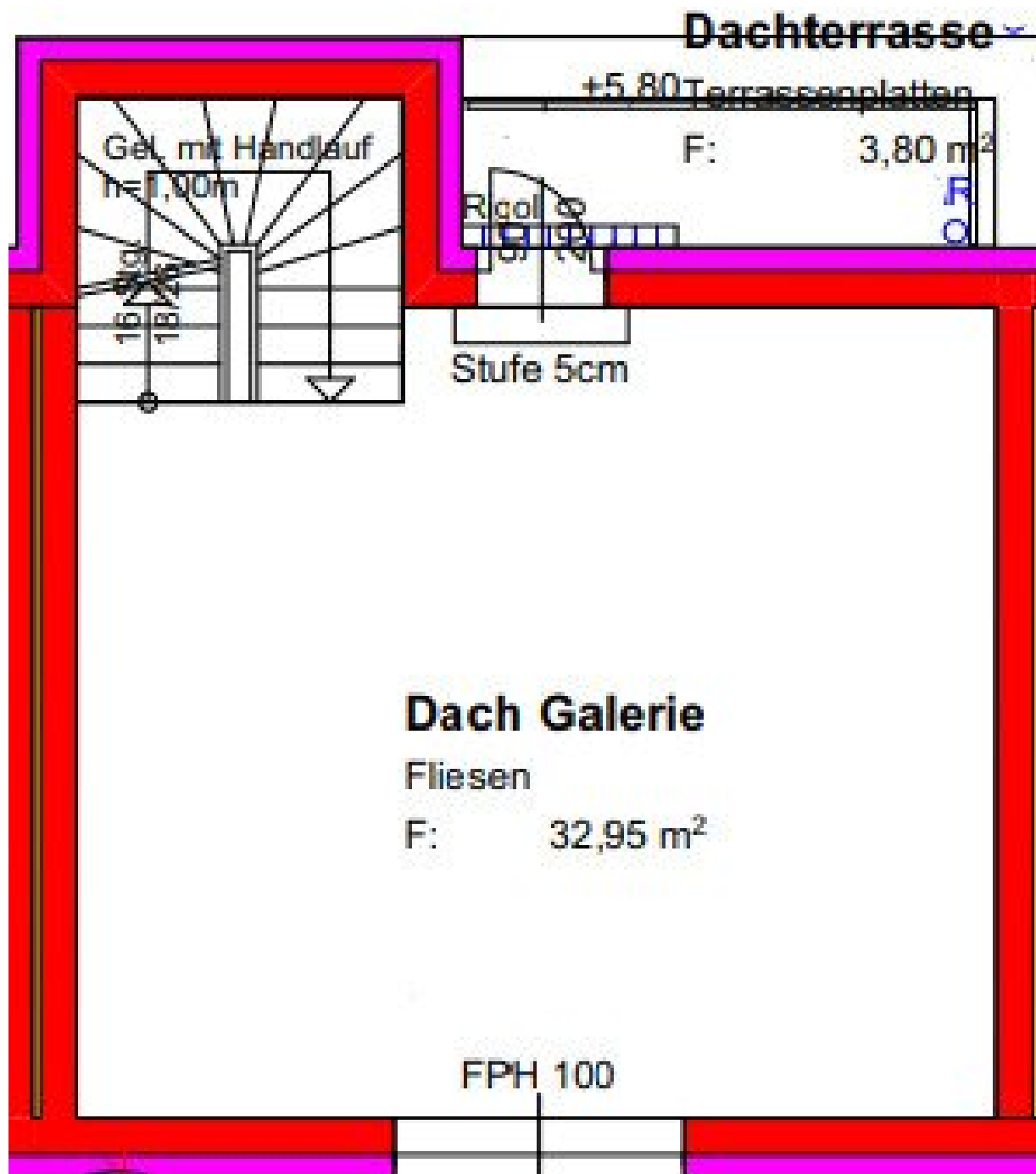


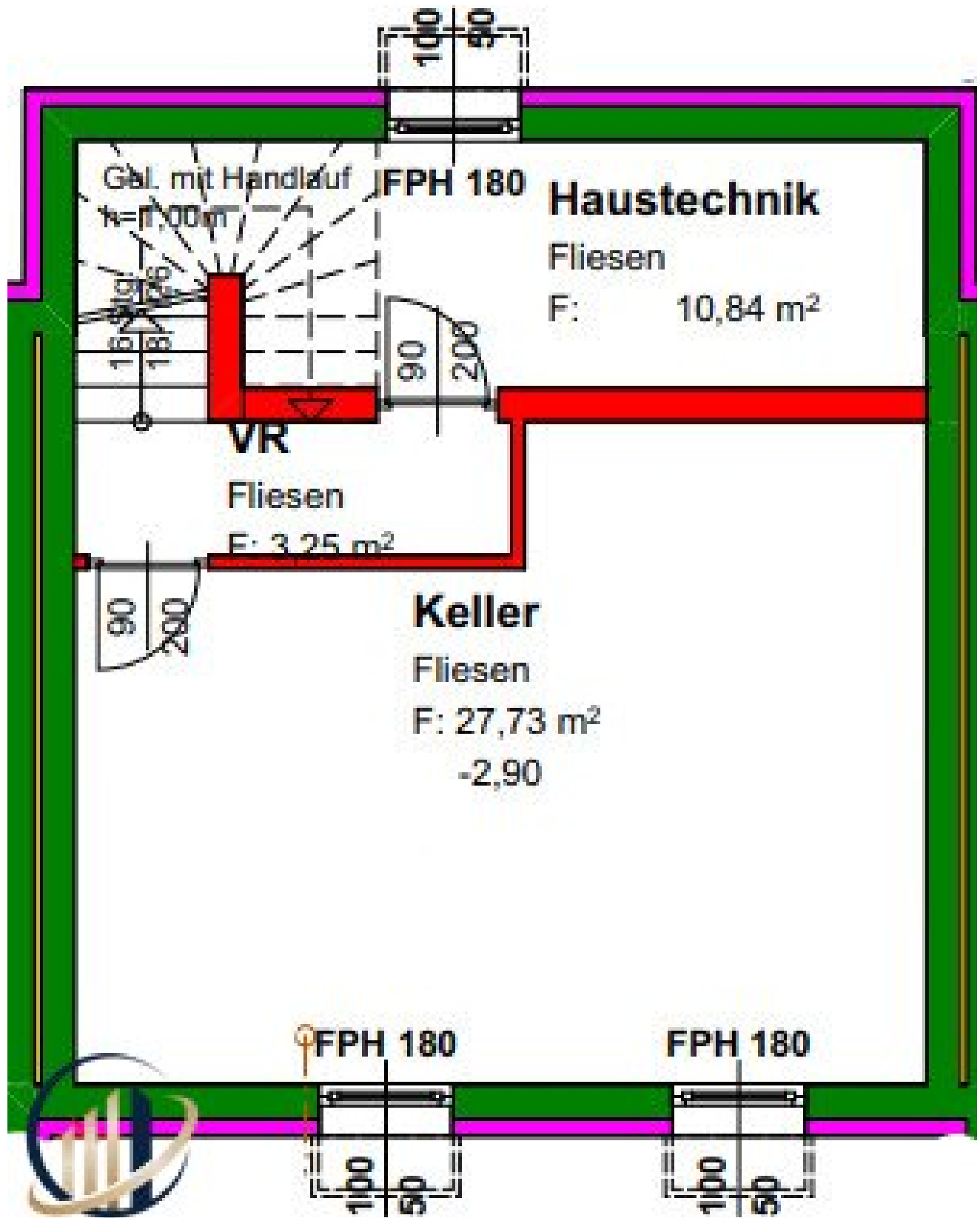












**BERO**  
 IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

## Familienfreundliche Wohngegend

Bei der Errichtung dieser Reihenhausanlage, wurde bereits bei der Planung, auf die Privatsphäre der zukünftigen Eigentümer geachtet. Im Dachgeschoss wurde bei der Positionierung der Terrassen, ein besonderes Augenmerk daraufgelegt, dass diese weitgehend uneinsehbar sind. Alle Ebenen werden mittels Fußbodenheizung beheizt. Die Häuser wurden ebenfalls entkoppelt voneinander gebaut und zusätzlich zwischen den Wänden zum Nachbar gedämmt, um die Schallübertragung möglichst gut zu unterbrechen. Durch die sehr gut strukturierten Grundrisse ist hier für jeden etwas dabei, ob sie ein großes Kinderzimmer für Zwillinge suchen oder ein kleines Zimmer für ihr Homeoffice, einen Partykeller oder Ihren Keller als Fitnessraum nutzen möchten, hier finden Sie genügend Raum für die Gestaltung Ihres zukünftigen Eigenheims.

## Kurzer Überblick:

- zeitgemäßes Wohnen
- hochwertige, **moderne Ausstattung** und **Architektur**
- gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung in die Stadt
- maximale **Wohlfühlatmosphäre** in lichtdurchfluteten, sonnigen Räumen
- Flachdach
- **Massivbauweise**
- Luft-Wärmepumpe
- **Fußbodenheizung**



## **Das Haus:**

Im Erdgeschoss befindet sich der großzügige lichtdurchflutete Wohnsalon mit offener Küche, welche viel Platz bietet, um sich kulinarisch entfalten zu können. Vom Wohnzimmer gelangen Sie auf die Terrasse in Ihren Garten, welche das tiefe Raumbewusstsein nochmal intensiviert, und viele erholsame Stunden bietet. Eine Gästetoilette finden Sie ebenfalls im Vorraum.

Über die Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss, bestehend aus einem Badzimmer mit Dusche & Wanne sowie einer Toilette. Weiters verfügt diese Etage über zwei sehr gut geschnittene, helle Schlafräume. Durch die großzügigen Fensterflächen werden die Räume mit ausreichend Tageslicht versorgt.

Im Dachgeschoss befindet sich die Galerie, welche sich ebenfalls als Master-Bedroom nutzen lässt. Die angrenzende Terrasse lädt ein den Tag entspannt ausklingen zu lassen.

Das Kellergeschoss mit einer Gesamtfläche von rund 40m<sup>2</sup> bietet ausreichend Platz für Stauraum oder einem eigenen Fitnessbereich. Hier kann man seinen Hobbys ungestört nachgehen.

**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.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <2.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap