

**Exklusives Wohnen auf Eigengrund, an einen Ort wo Stadt  
und Land zusammentrifft.**



**Objektnummer: 6352/1970**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE 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>	96,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	63,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 46,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



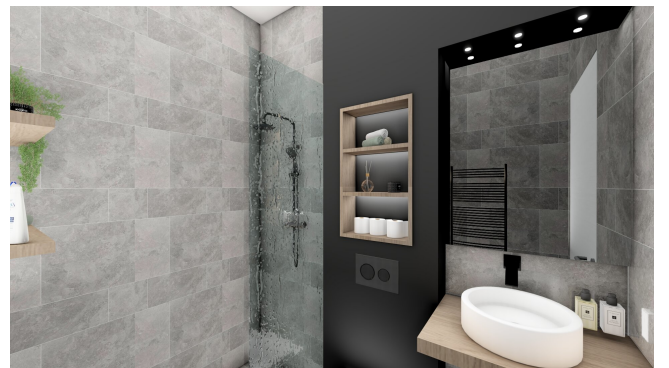
RELIIUM REAL ESTA

**AURELIUM REAL ESTATE**

AURELIUM REAL ESTATE GmbH

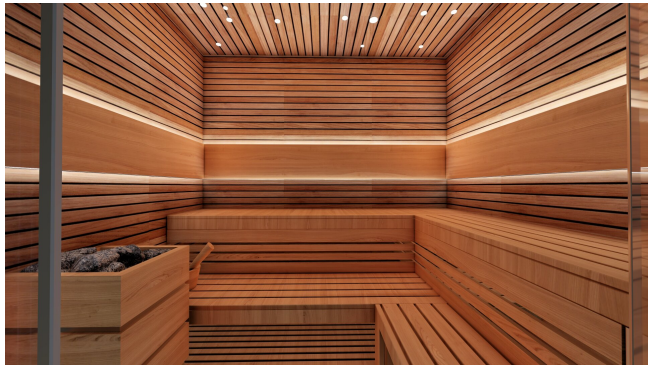














## Objektbeschreibung

### **Neues Jahr neues Glück - Schlüsselfertige Ausführung nach eigenen Wünschen.**

In einer idyllischen Einfamilienhaussiedlung gelegen, erfahren Sie die Vorteile einer ländlichen Atmosphäre Nahe der belebten Wiener Innenstadt. Die Immobilie bietet seinen neuen Bewohnern einen Ort zum Ankommen und Wohlfühlen gemeinsam mit einem traumhaften 137m<sup>2</sup> Gartenparadies auf Eigengrund. Auf Wunsch besteht die Möglichkeit eine Sauna und Whirlpool auf dem Dachgeschoss zu errichten. Ergreifen Sie jetzt die exklusive Chance Ihr Traumhaus nach eigenen Wünschen und Bedürfnissen zu gestalten und pure Lebensqualität erfahren zu dürfen!

Aufgeteilt auf drei Ebenen verfügt Ihr neues zu Hause über drei getrennte Schlafzimmer, zwei Badezimmer und drei Toiletten. Das Herzstück bildet der lichtdurchströmte Wohn-/ Essbereich mit vollausgestatteter Einbauküche samt Elektrogeräte und Zugang auf die herrliche Terrasse. Ein weiteres Highlight ist die knapp 25m<sup>2</sup> große Dachterrasse, welche einen umwerfenden Ausblick über den Dächern Wiens verspricht.

### **Flächenaufstellung:**

Erdgeschoss 44,35m<sup>2</sup> + Terrasse 20,09m<sup>2</sup>

Obergeschoss 41,67m<sup>2</sup> + Balkon 4,04m<sup>2</sup>

Dachgeschoss 19,46m<sup>2</sup> + Terrasse 23,78m<sup>2</sup>

### **Kostenübersicht:**

Kaufpreis Grundstück Eigengrund: € 300.000, -

Kaufpreis Haus schlüsselfertig: € 199.000, -

3 Monate ab Bemusterung und KV Unterzeichnung Baubeginn

Schlüsselfertige Ausführung inkl. Küche innerhalb von 6 Monaten

### **Lagebeschreibung:**



Der Standort bietet eine ideale Kombination aus urbanem Wohnen und Naturnähe in der lebenswertesten Stadt der Welt. Eine Vielzahl an Freizeitaktivitäten und Erholungsmöglichkeiten für die ganze Familie befinden sich nur einen Steinwurf entfernt. Diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf wie Billa, Spar sowie öffentliche Verkehrsmittel per Bus und Zug erreichen Sie bequem in wenigen Minuten. Das exklusive Wohnbauprojekt in idyllischer Grünruhelage des 22. Bezirks verbindet elegantes Design mit modernem Komfort.

Sie sind neugierig geworden und an einer Führung durch diese traumhafte Immobilie Interessiert? Dann vereinbaren sie jetzt Ihren Besichtigungstermin unverbindlich unter: [+43 677 61510881](tel:+4367761510881)

**Als gewerbliche Vermögensberater bieten wir Ihnen zusätzlich die passende Finanzierung Ihrer Traumimmobilie zu den besten Konditionen!**

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

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 <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <6.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m

Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.000m  
Straßenbahn <4.500m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap