

## **Exklusives Einfamilienhaus - Top Verkehrsanbindung - Top Lage!**



**Objektnummer: 5660/6925**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<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>	110,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	105,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 35,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,63
<b>Kaufpreis:</b>	990.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

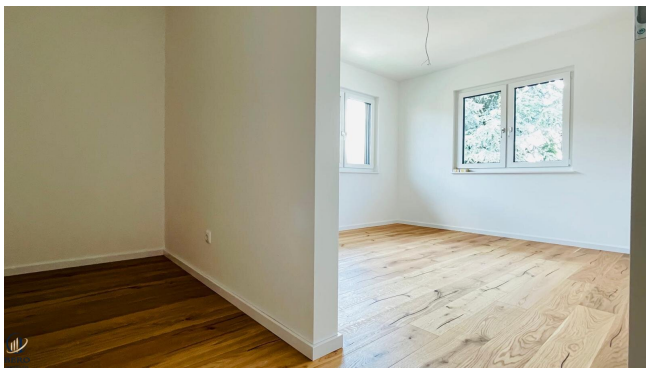
**Lydia Knam**

Bero Immobilien GmbH  
Elisabethstraße 22 Top 2  
1010 Wien

H +43 664 25 31 582

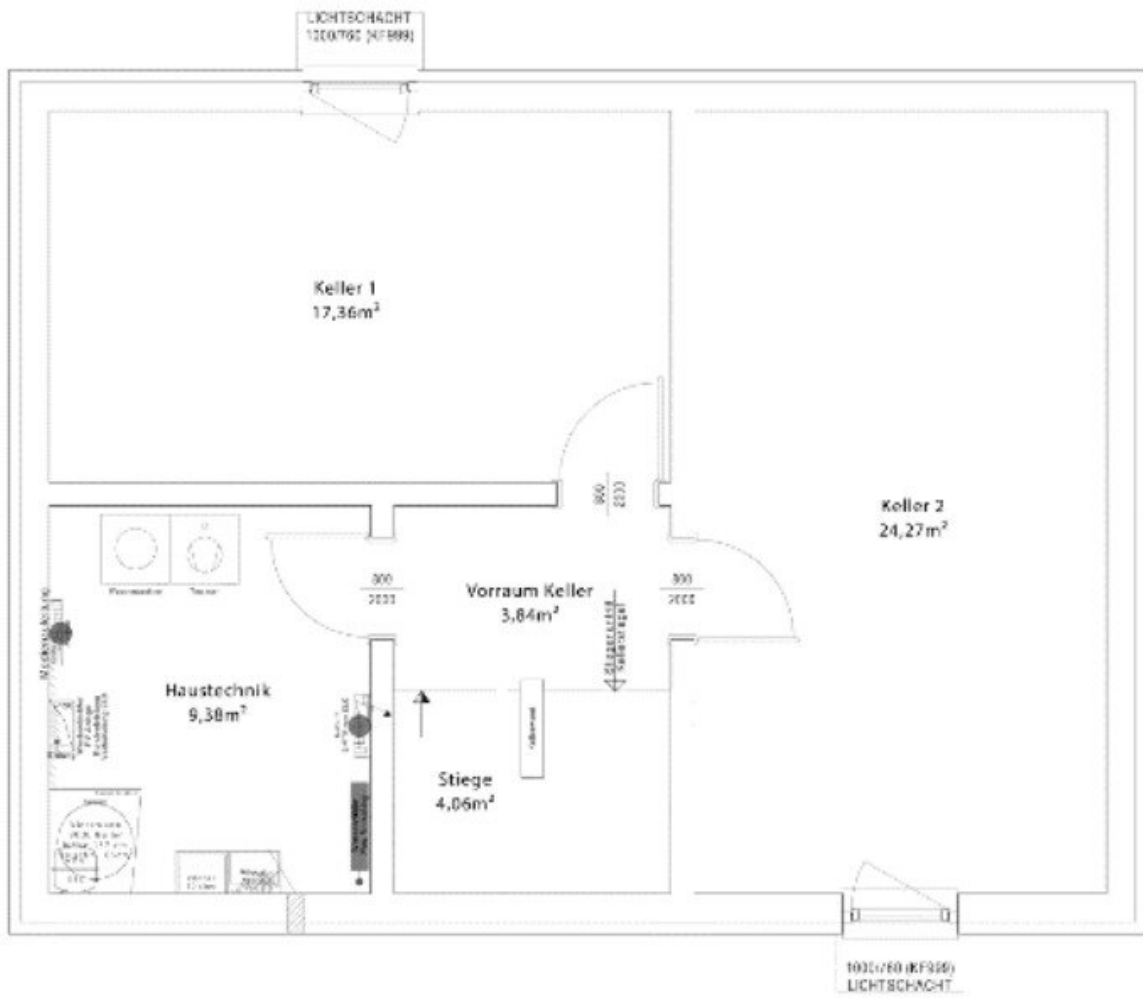
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

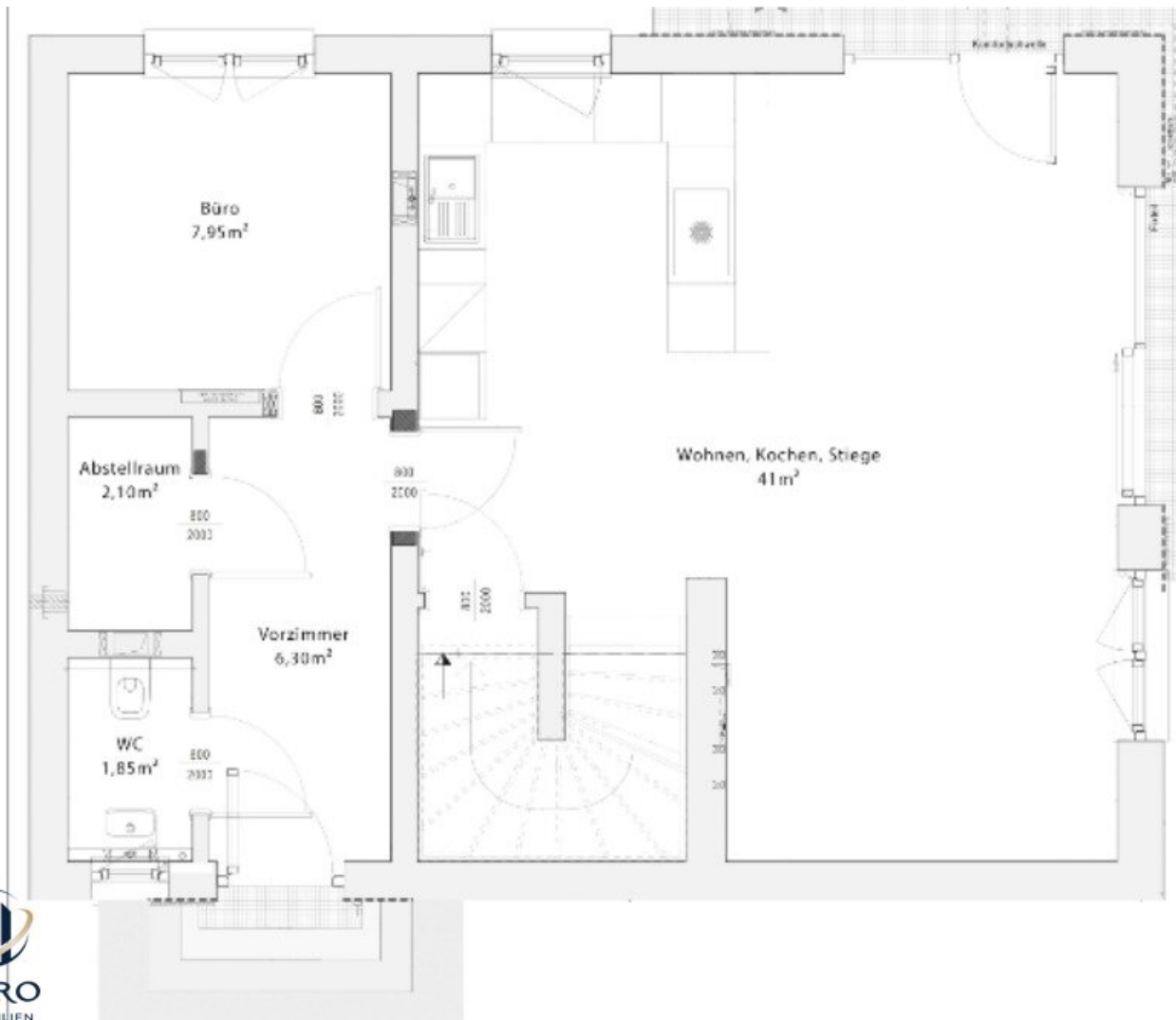




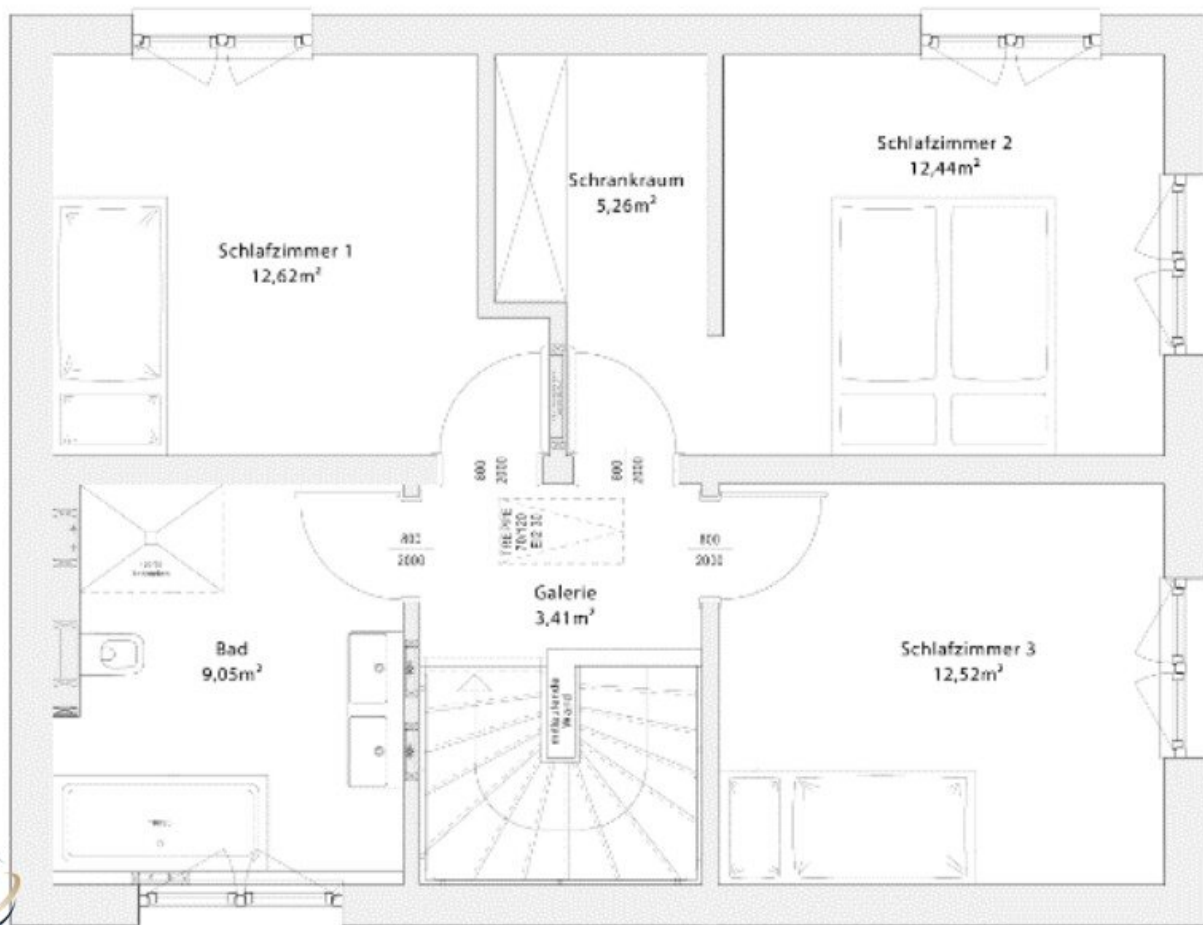












**BERO**  
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

## Exklusive Häuser in familienfreundlicher Wohngegend

Bei der Errichtung dieser Einfamilienhäuser, wurde bereits bei der Planung, auf die Privatsphäre der zukünftigen Eigentümer geachtet. Die südwestlich ausgerichtete Terrasse im Garten lädt ein, den Abend mit einem Glas Wein entspannt ausklingen zu lassen.

**Haus 1 & 2** bieten der ganzen Familie genügend Platz im sehr gut geschnittenen 41m<sup>2</sup> großen 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. Weiters finden Sie im Erdgeschoss einen extra Raum, welcher sich perfekt für Ihr Homeoffice eignet. Im Obergeschoss befindet sich ein Master-Bedroom mit eigenem Schrankraum sowie zwei weitere sehr geräumige Schlafzimmer und einem separaten Badezimmer mit Dusche, Badewanne und einem Fenster.

Das Kellergeschoss mit einer Gesamtfläche von rund 60 m<sup>2</sup> bietet ausreichend Platz für Stauraum und einem eigenen Fitnessbereich. Hier kann man seinen Hobbys ungestört nachgehen.

**Haus 3** bieten der ganzen Familie genügend Platz im sehr gut geschnittenen 41m<sup>2</sup> großen 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. Weiters finden Sie im Erdgeschoss einen Haustechnik/Abstellraum welcher durch seine Größe ausreichend Stauraum bietet. Im Obergeschoss befindet sich ein Master-Bedroom mit eigenem Schrankraum sowie zwei weitere sehr geräumige Schlafzimmer und einem separaten Badezimmer mit Dusche, Badewanne und einem Fenster.

### Das Haus:

- **moderne** Ausstattung und **Architektur** in ruhiger Lage
- gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung

- maximale **Wohlfühlatmosphäre** in lichtdurchfluteten, sonnigen Räumen
- Wohnräume verfügen über **Echtholzparkett** Landhausdielen Eiche
- Sanitärkeramik von **Villeroy&Boch**, Armaturen **Grohe** „Essence neu“
- modere Fliesen in den Nassräumen
- **Luft-Wärmepumpe**
- **Fußbodenheizung**
- **Rollläden** mit E-Antrieb
- Homeway Multimedienpaket
- **PKW-Stellplatz**

**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 <500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap