

## **Traumhaftes Einfamilienhaus mit Garten wartet auf neue Bewohner: innen**



Sehr heller Wohnbereich

**Objektnummer: 5660/7030**

**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



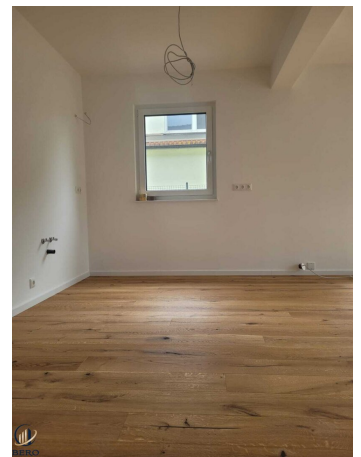
**Beatrix Fötsch**

Bero Immobilien GmbH  
Elisabethstraße 22 Top 2  
1010 Wien

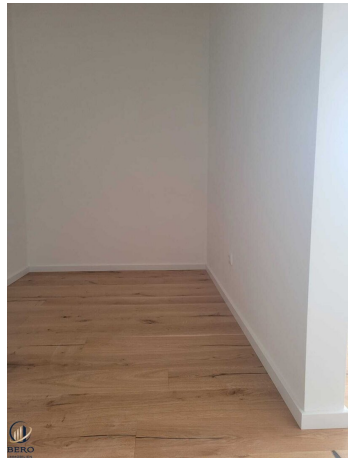
T +43 1 997 80 64  
H +43 699 11227903

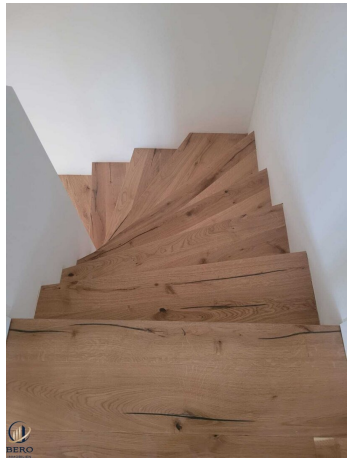
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

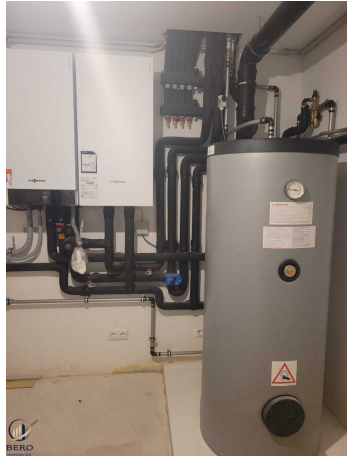
termin zur







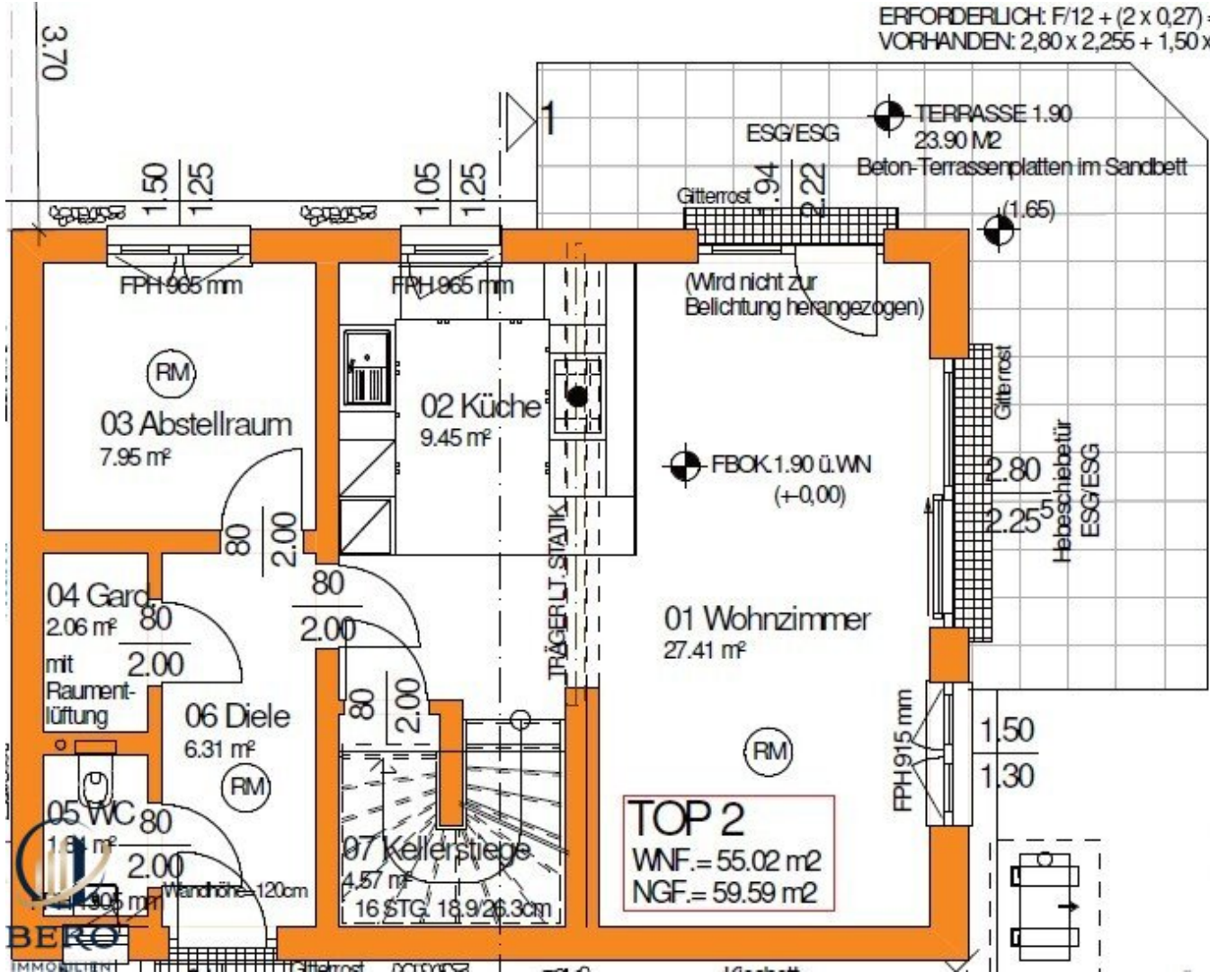




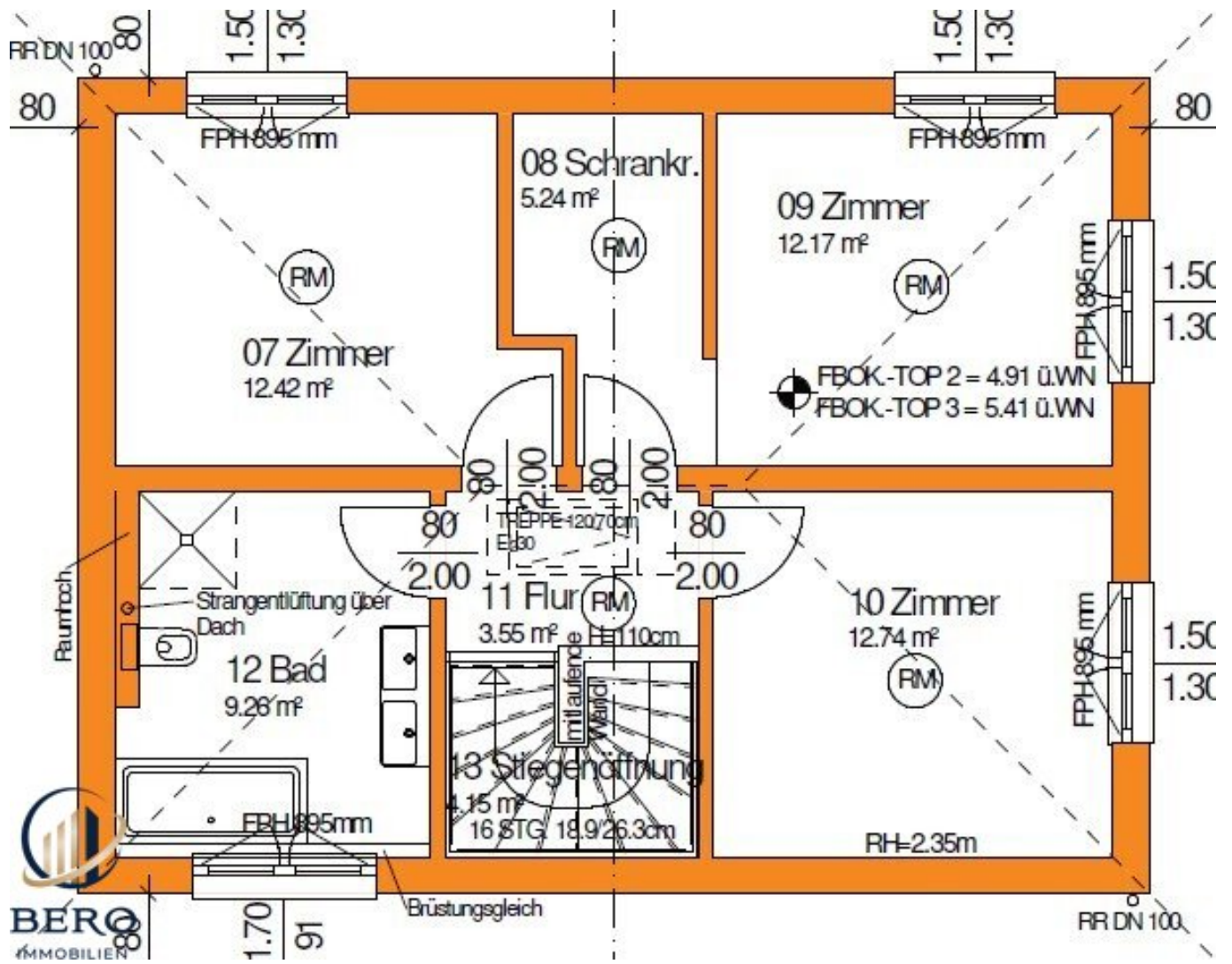




ERFORDERLICH:  $F/12 + (2 \times 0,27) = 1$   
 VORHANDEN:  $2,80 \times 2,255 + 1,50 \times 1$

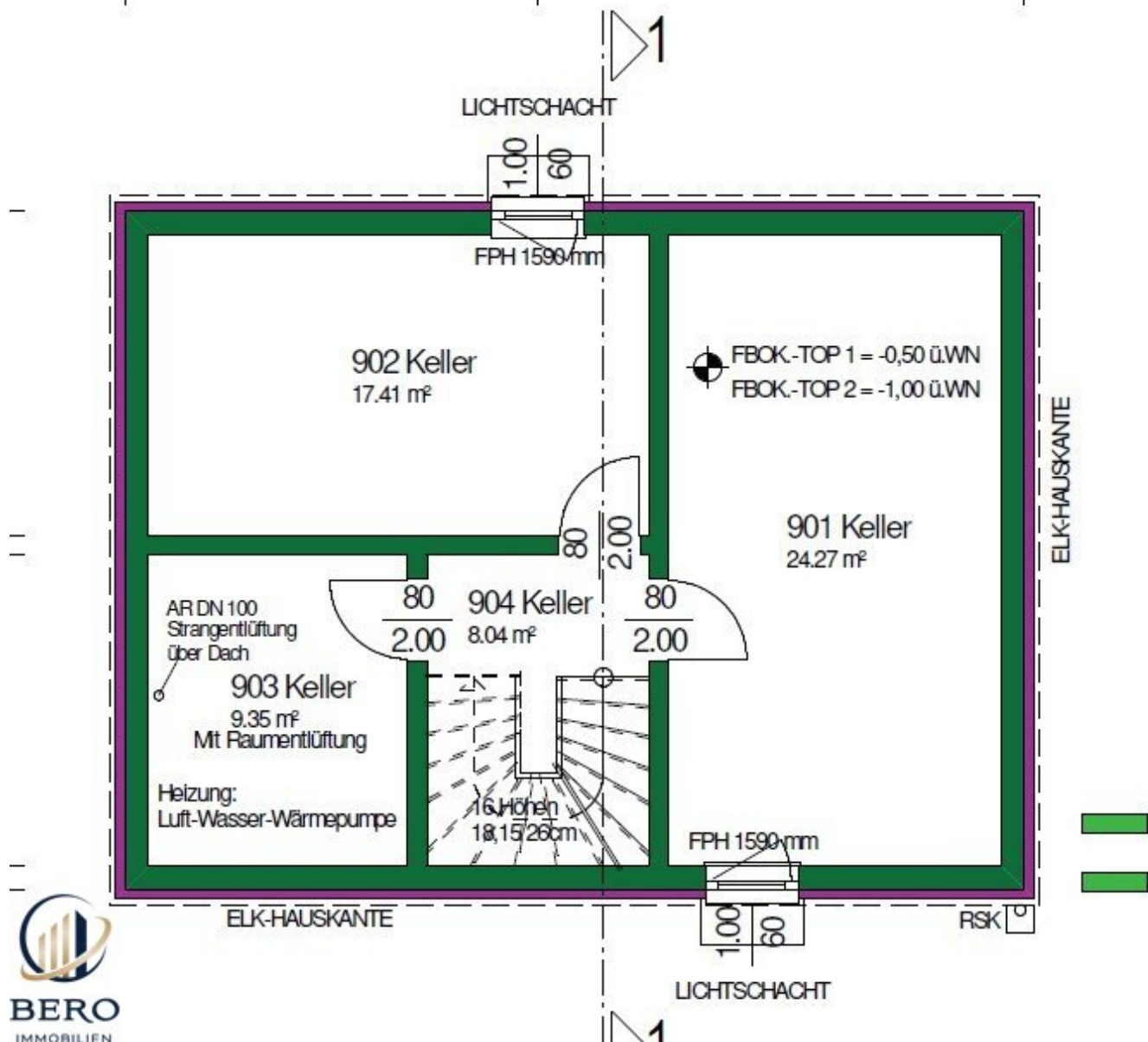
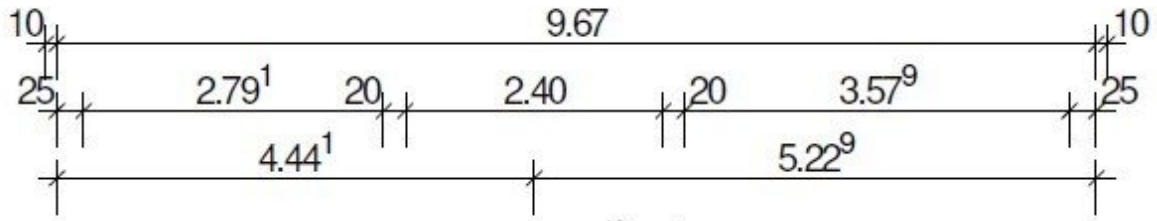


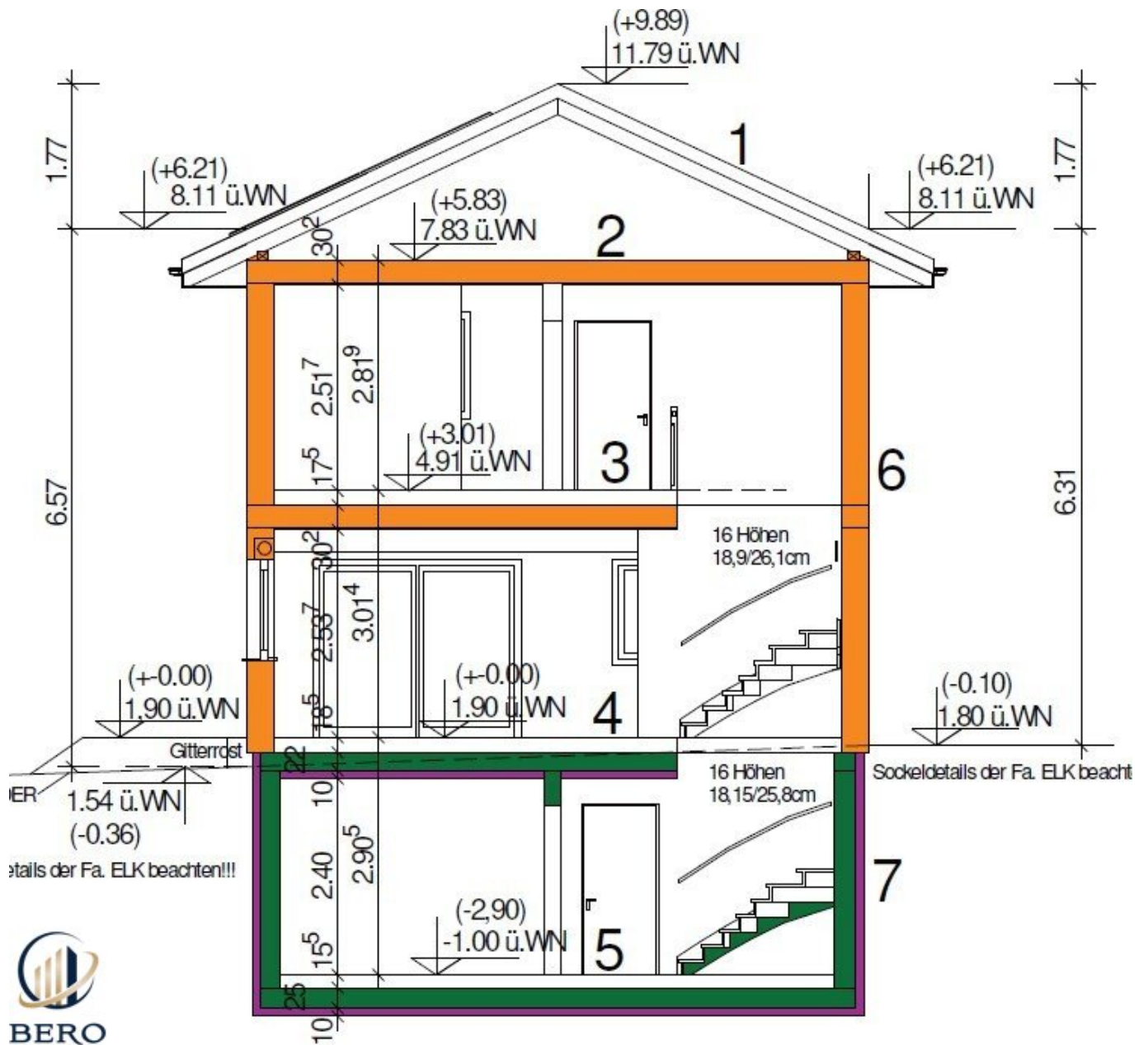
BERO  
 IMMOBILIEN



# KELLERGESCHOSS - TOP 1 + TOP 2

NETTOGRUNDFLÄCHE 59.07 M<sup>2</sup>





# Objektbeschreibung

## Im Erstbezug und ab sofort bezugsbereit

**Dieser Bauträger garantiert nachhaltige, saubere und absolut seriöse Bauweise.** Dieses Bauunternehmen ist **seit knapp 65 Jahren erfolgreich am österreichischen Markt tätig** und hat **unzählige zufriedene Käufer: innen und Bewohner: innen** aufzuweisen. **Absolute Zuverlässigkeit** bei der Durchführung Ihrer Traum- Immobilie ist hier die **oberste Priorität.** Wir stehen Ihnen von der ersten Anfrage bei uns bis zur Übergabe Ihres Hauses zur Seite.

## Lage & Infrastruktur

In einer ruhigen Seitengasse und in unmittelbarer Nähe der U1 am Kagraner Platz wird Ihnen die bestmögliche Verkehrsanbindung an das öffentliche Straßennetz geboten. Das Donauzentrum, bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants Für Erholung sorgen nahegelegene Parks wie der Ingeborg Bachmann Park, sowie die allseits beliebte Alten und Neue Donau, die sich mit der U-Bahn oder dem Fahrrad schnell erreichen lassen. Unzählige und verschiedene Freizeitaktivitäten sorgen hier für Wohlbehagen innerhalb der gesamten Familie.

Die Buslinie 27A ist fußläufig in einer Min. erreichbar. Zur U1-Station Kagran sind es nur 5 Stationen mit der Buslinie 27a. Somit sind Sie in kürzester Zeit in der Wiener Innenstadt.

## Beschreibung des Einfamilienhauses mit 2 Etagen ausgestattet - Haus 2

Bei der Errichtung dieses Einfamilienhauses, wurde bereits bei der Planung, auf die Privatsphäre der zukünftigen Eigentümer: innen geachtet. Die südwestlich ausgerichtete Terrasse im Garten lädt dazu ein, den Abend mit einem Glas Wein entspannt ausklingen zu lassen. Auch die **hochwertige & schlüsselfertige Ausstattung** lässt keinerlei Wünsche offen!

## Erdgeschoss

- ) VR ca. 8,60 m<sup>2</sup>
- ) Gäste-WC ca. 1,84 m<sup>2</sup>
- ) Abstellraum oder Homeoffice ca. 7,95 m<sup>2</sup>
- ) offen gestaltete Küche ca. 9,45 m<sup>2</sup>
- ) Unter der Treppe- Stauraum ca. 4,57 m<sup>2</sup>

) Wohnbereich ca. 27,41 m<sup>2</sup> mit Zugang auf die Terrasse und in den Garten

) Terrasse ca. 23,90 m<sup>2</sup>

) Gartenfläche ca. 105,00 m<sup>2</sup>

Der **ca. 41 m<sup>2</sup> große Wohnbereich** mit **offen gestalteter Küche** und einer „kleinen Speis unter der Treppe“ bietet der gesamten Familie ausreichend Platz. Weiters befindet sich im Erdgeschoss ein geräumiger Vorraum, ein Abstellraum bzw. Homeoffice und zu guter Letzt das Gäste-WC.

### **Obergeschoss**

) VR ca. 3,55 m<sup>2</sup>

) großes Tageslicht- Bad ca. 9,26 m<sup>2</sup>

) Master-bedroom mit begehbarem Schrankraum ca. 18,00 m<sup>2</sup>

) 3. Zimmer ca. 12,42 m<sup>2</sup>

) 4. Zimmer ca. 12,74 m<sup>2</sup>

Im Obergeschoss befindet sich ein heller und geräumiger Master-bedroom mit begehbare Garderobe, sowie zwei weitere geräumige und sehr helle Zimmer. Ebenso finden Sie im OG das große Tageslicht-Badezimmer vor. Dieses wurde mit einer bodentiefen Dusche, einer Badewanne, einem zweiten WC und einem Doppelwaschbecken versehen.

### **Kellergeschoss**

Gesamt ca. 60 m<sup>2</sup>

Ob als Fitnessraum, zum Billard spielen oder um das Geschoss als Stauraum zu nutzen, hier ist „fast“ alles möglich!

### **Ausstattung und Besonderheiten**

- **moderne** Ausstattung und **Architektur**
- sehr gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung
- maximale **Wohlfühlatmosphäre** in lichtdurchfluteten & sonnigen Räumen

- **Wärmedämmung**- Steinwolle & 100 mm EPS-F-Putzfassade
- Die Wohnräume verfügen über **Echtholzparkett**- Landhausdielen Eiche
- **Sanitärkeramik** von **Villeroy & Boch**
- Armaturen **Grohe** „Essence neu“ & und Vitalio Start
- Modernes **Feinsteinzeug** in den Nassräumen
- **Luftwärmepumpe Marke Viessmann** (300l Speicher)
- **Fußbodenheizung in allen Räumen**
- 3-fach isolierverglaste Fenster mit Aluprofilen- innen weiß, außen anthrazit
- **Elektrisch bedienbare Rollläden**
- Homeway Multimediapaket
- Leerverrohrungen für Ihre zukünftige E-Tankstelle
- **PKW-Stellplatz inklusive**

**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 zum Teil Visualisierungen. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. 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