

"Hier bleiben keine Wünsche offen"- Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!



große Wohn-Küche

Objektnummer: 5660/7029

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	110,40 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	100,00 m ²
Keller:	59,07 m ²
Heizwärmebedarf:	B 35,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	890.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Beatrix Fötsch

Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22 Top 2
1010 Wien

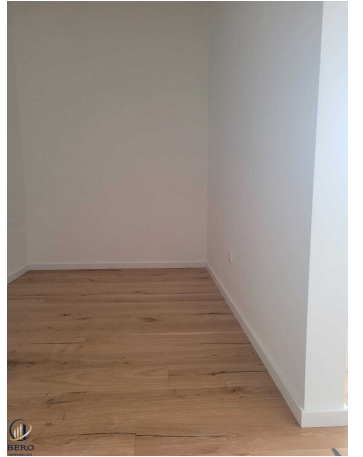
T +43 1 997 80 64
H +43 699 11227903

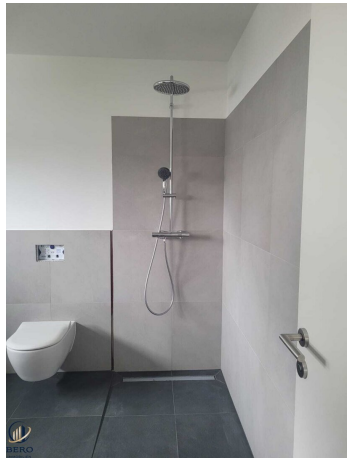
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur



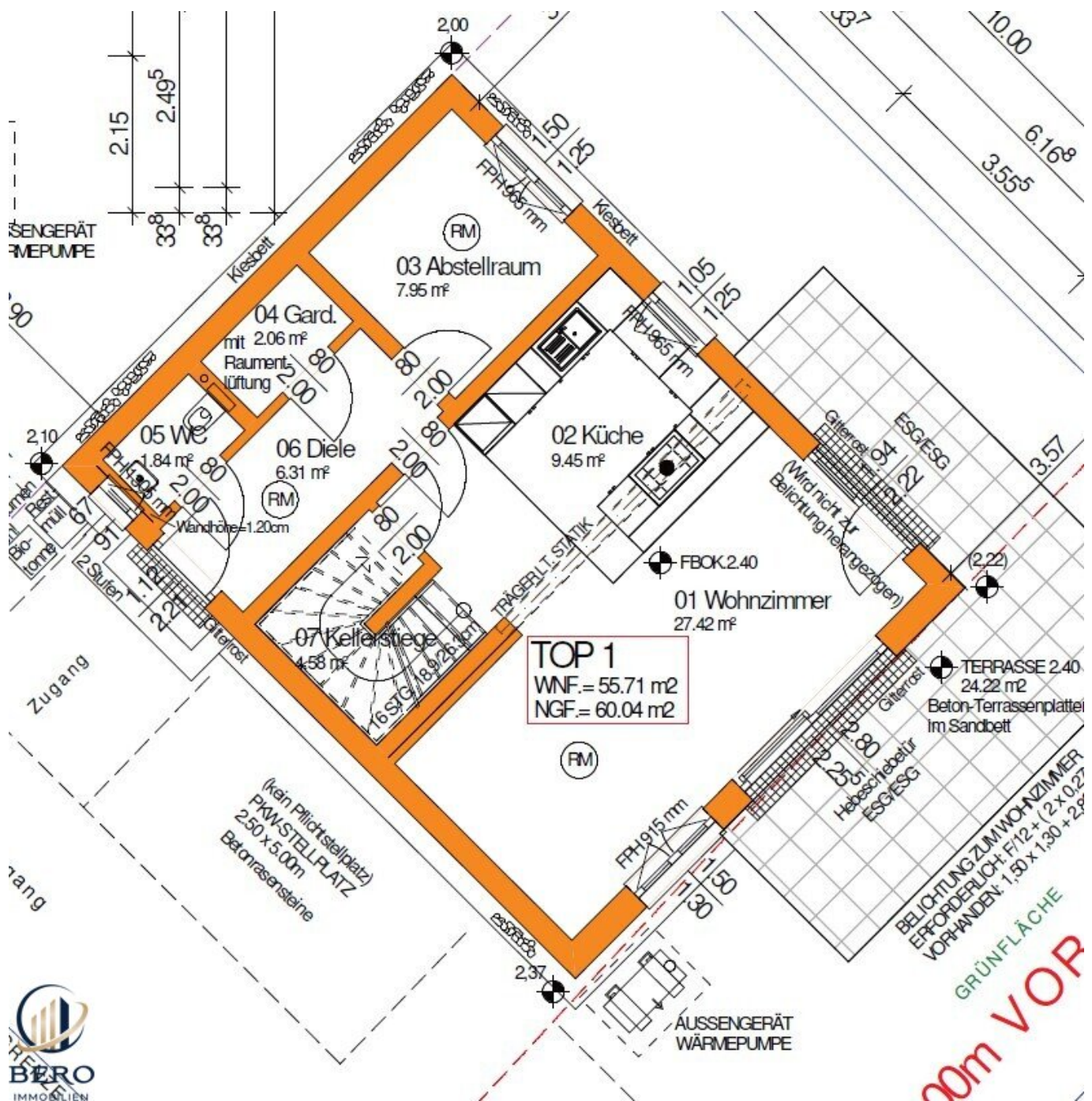










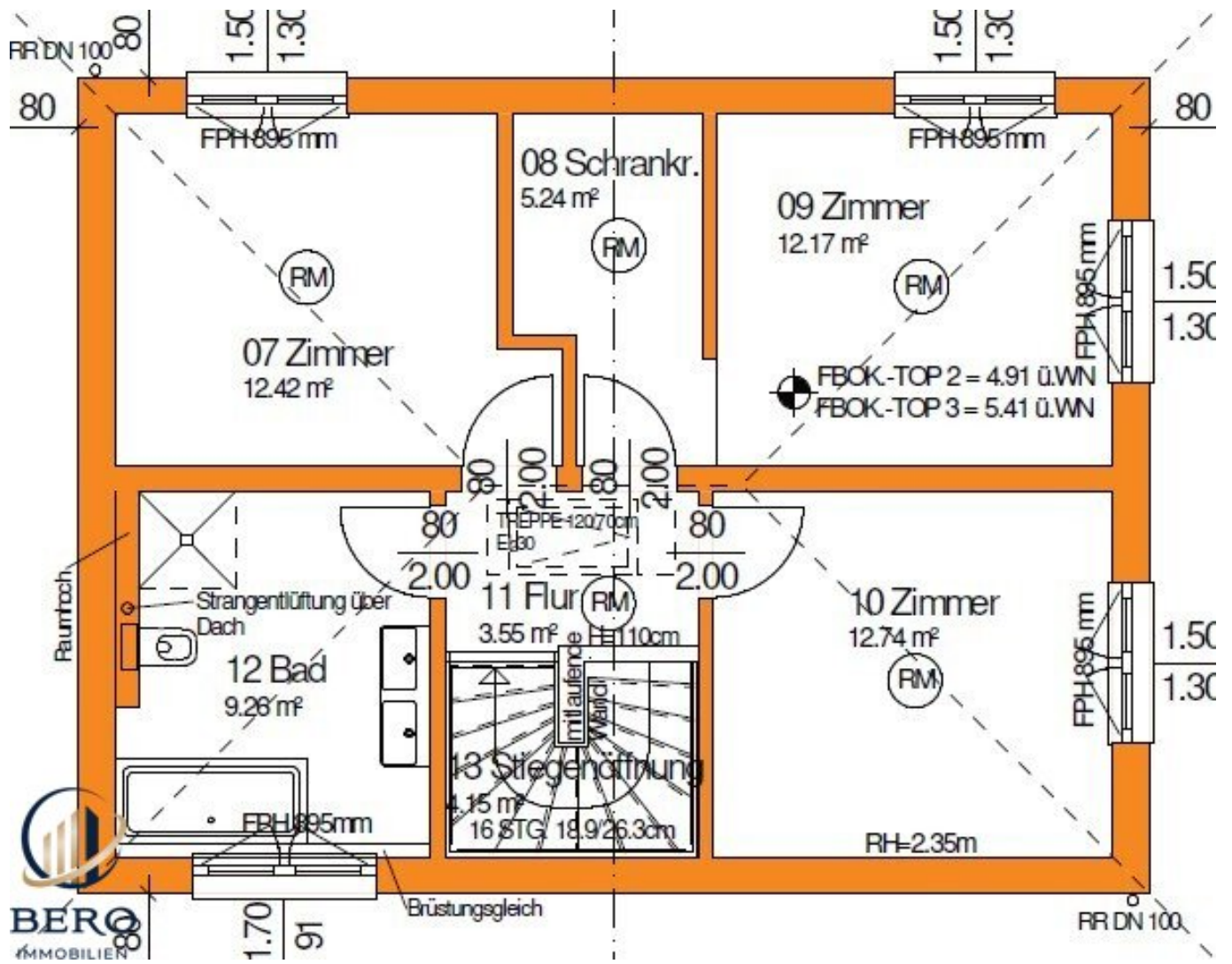


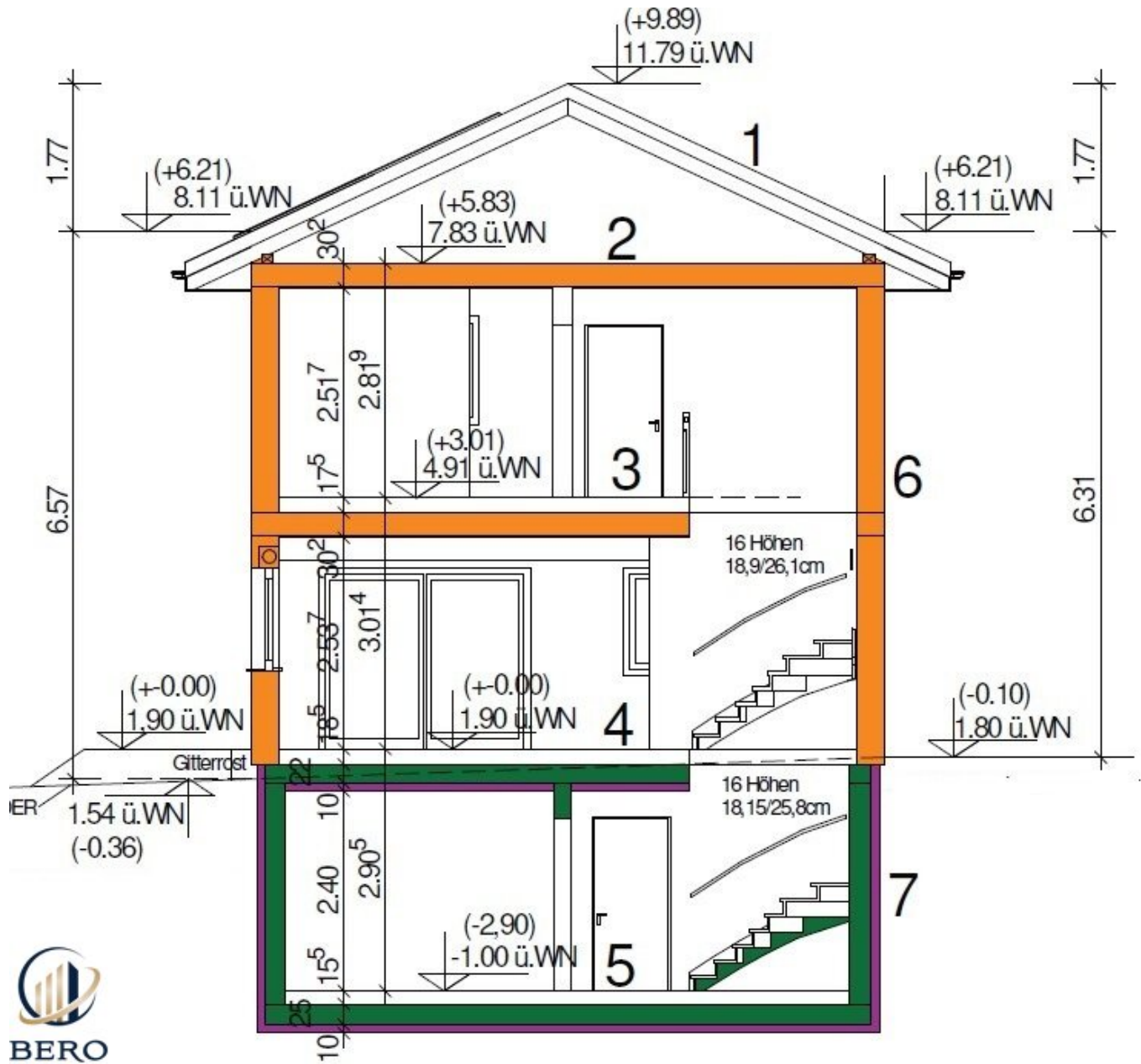
TOP 1
 WNF = 55.71 m²
 NGF = 60.04 m²

GRÜNFLÄCHE
 100m VOP



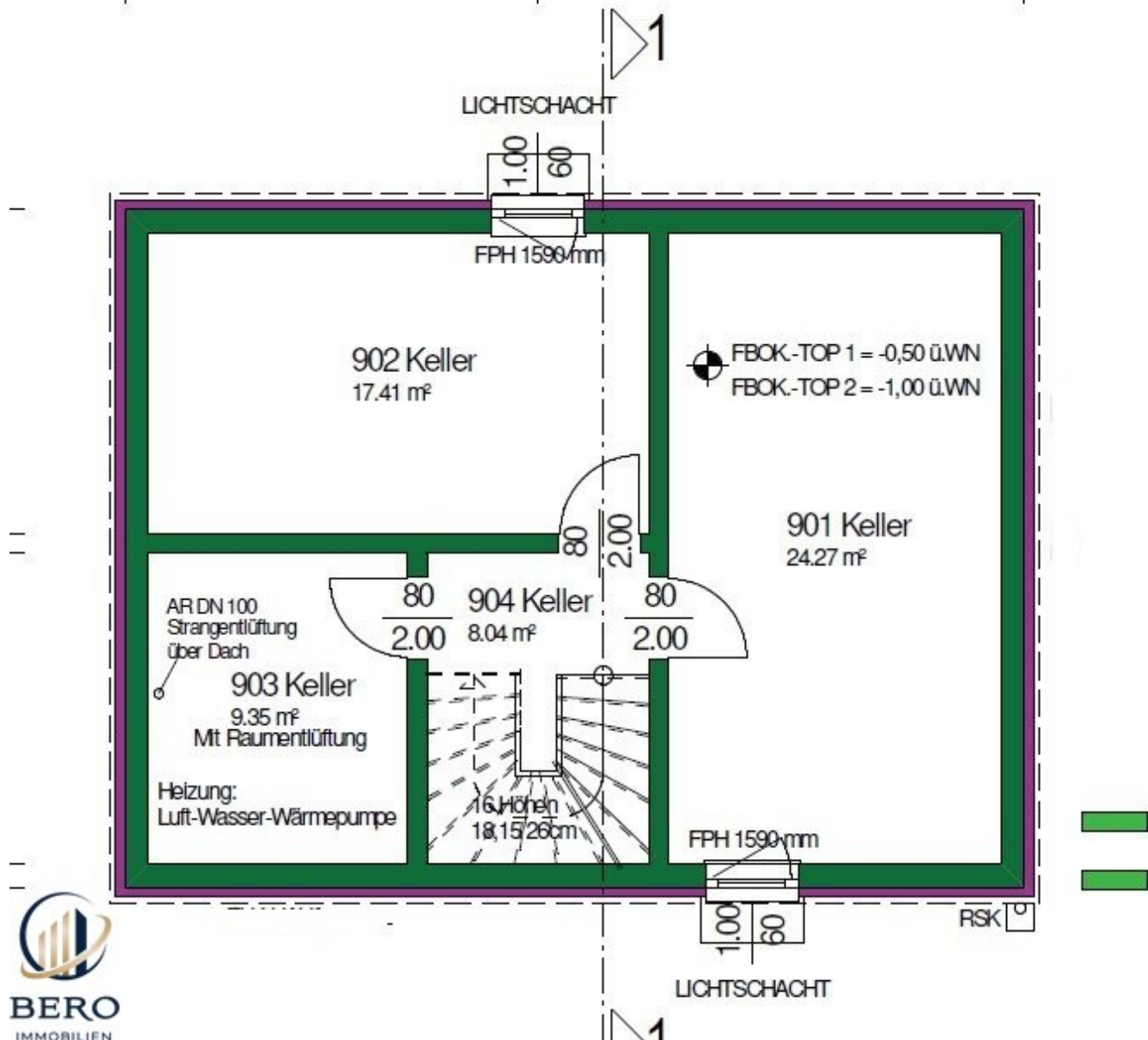
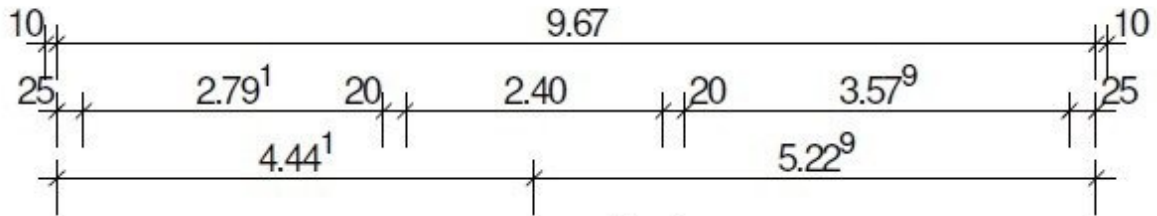
BERO
 IMMOBILIEN





KELLERGESCHOSS - TOP 1 + TOP 2

NETTOGRUNDFLÄCHE 59.07 M²



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 an Ihrer 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, die allseits beliebte Alte- und Neue Donau, die Donauinsel, die Lobau und viele Orte mehr, die sich mit der U-Bahn oder dem Fahrrad schnell erreichen lassen. Unzählige verschiedene Freizeitaktivitäten sorgen hier für Wohlbehagen innerhalb der gesamten Familie.

Die Buslinien 31A und 27A sowie die U-Bahn-Station Kagraner Platz (U1) sind in wenigen Minuten erreichbar.

Beschreibung des Einfamilienhauses auf 3 Ebenen- Haus 1

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

Vereinbaren Sie gerne einen unverbindlichen Beratungstermin. Wir freuen uns sehr auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen!

Beschreibung der Räumlichkeiten

Erdgeschoss: WNF 55, 71 m²

) VR ca. 6,31 m²

-) Garderobe ca. 2,06 m²
-) Gäste-WC ca. 1,81 m²
-) Abstellraum oder Homeoffice ca. 7,95 m²
-) offen gestaltete Küche ca. 9,45 m²
-) Wohnbereich ca. 27,42 m² mit Zugang auf die Terrasse und in den Garten
-) Terrasse ca. 24,22 m²
-) Gartenfläche ca. 100,00 m²

Der **ca. 41 m² große Wohnbereich** mit **offen gestalteter Küche** und **direktem Zugang auf die Terrasse und in den sonnigen Garten** bietet der gesamten Familie ausreichend Platz. Weiters befinden sich im Erdgeschoss ein geräumiger Vorraum, eine Garderobe, ein Homeoffice und zu guter Letzt ein Gäste-WC.

Obergeschoss

-) VR ca. 3,55 m²
-) Tageslicht- Bad ca. 9,26 m²
-) Master-bedroom mit begehbarem Schrankraum ca. 17,41 m²
-) 3. Zimmer ca. 12,42 m²
-) 4. Zimmer ca. 12,74 m²

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

Kellergeschoss- ca. 59,07 m²

Ob als Fitnessraum, zum Billard spielen oder um das Geschoss als großzügigen 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 traumhaftes **Echtholzparkett**- Landhausdielen Eiche
- **Sanitärkeramik** von **Villeroy & Boch**
- Armaturen **Grohe** „Essence neu“
- 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
- Das Kellergeschoss wurde mit modernen **Infrarotpanelen** ausgestattet

- **PKW-Stellplatz inklusive**

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Die angeführten Bilder sind zu einem kleinen 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