

Willkommen in IHREM neu errichteten Einfamilienhaus mit Terrasse und Garten



Großer Wohnsalon

Objektnummer: 5660/7031

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:	115,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	100,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 35,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	690.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Beatrix Fötsch

Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22 Top 2
1010 Wien

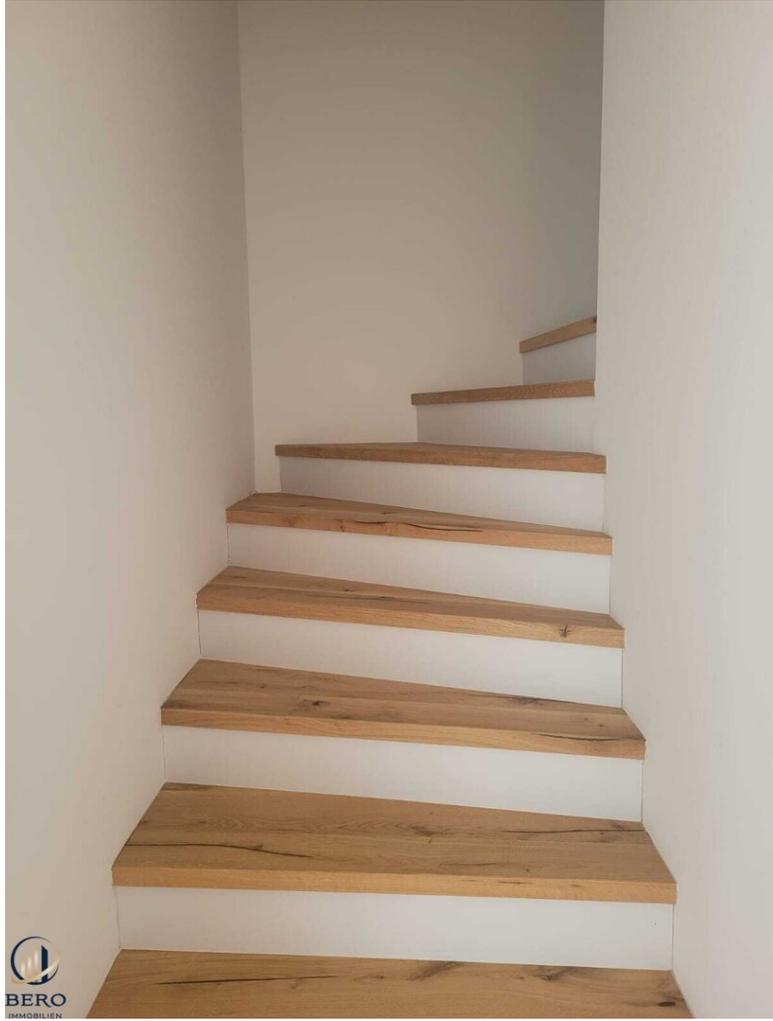
T +43 1 997 80 64
H +43 699 11227903

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

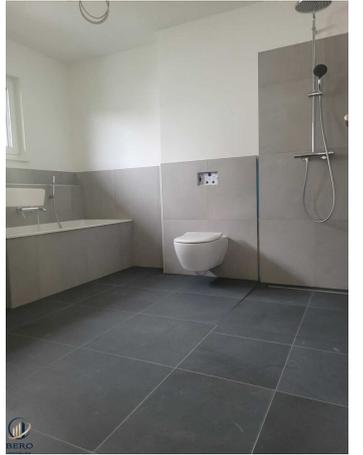
termin zur





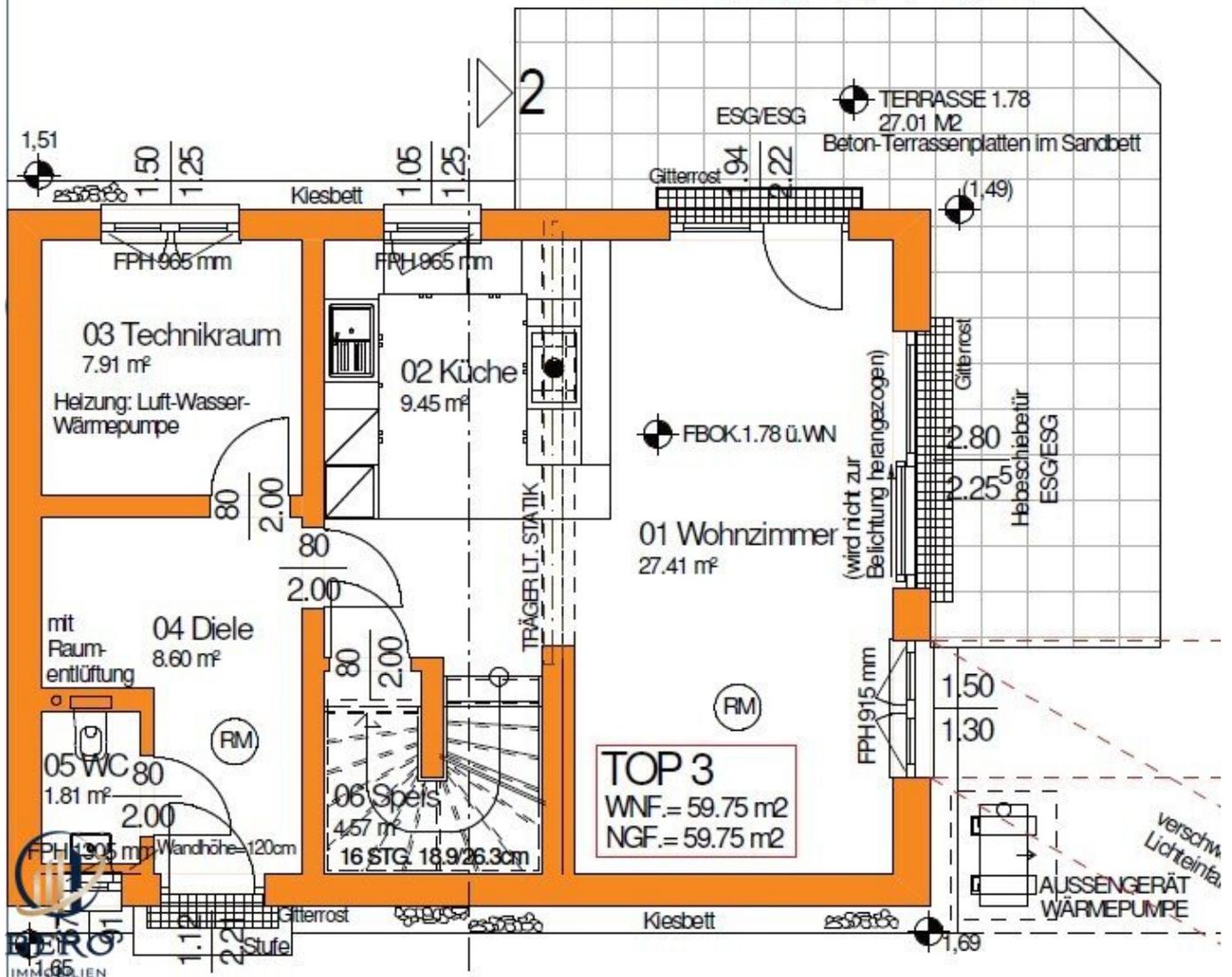








BELICHTUNG ZUM WOHNZIMMER
 ERFORDERLICH: $F/12 + (3 \times 0,27) = 4,11 \text{ m}^2$
 VORHANDEN: $1,94 \times (2,22 - 0,85) + 1,50 \times 1,30 = 4,60 \text{ m}^2$





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

Beschreibung des Einfamilienhauses mit 2 Etagen ausgestattet - Haus 3

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 m²
-) Gäste-WC ca. 1,81 m²
-) Technikraum ca. 7,91 m²
-) offen gestaltete Küche ca. 9,45 m²
-) Speis ca. 4,57 m²

) Wohnbereich ca. 27,41 m² mit Zugang auf die Terrasse und in den Garten

) Terrasse ca. 27,21 m²

) Gartenfläche ca. 100,00 m²

Der **ca. 41 m² große Wohnbereich** mit **offen gestalteter Küche** und einer „kleinen Speis“ bietet der gesamten Familie ausreichend Platz. Weiters befindet sich im Erdgeschoss ein geräumiger Vorraum, ein Technikraum und zu guter Letzt ein Gäste-WC.

Obergeschoss

) VR ca. 3,55 m²

) Tageslicht- Bad ca. 9,21 m²

) Master-bedroom mit begehbarem Schrankraum ca. 12,91 m²

) 3. Zimmer ca. 12,38 m²

) 4. Zimmer ca. 12,74 m²

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 Tageslicht-Badezimmer vor. Dieses wurde mit einer bodentiefen Dusche, einer Badewanne, einem zweiten WC und einem Doppelwaschbecken versehen.

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