"Willkommen in Ihrem Wohn-Paradies in bester Lage"

Objektnummer: 5660/7108

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	133,71 m²
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	174,33 m²
Keller:	35,00 m²
Heizwärmebedarf:	A 39,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,73
Kaufpreis:	990.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

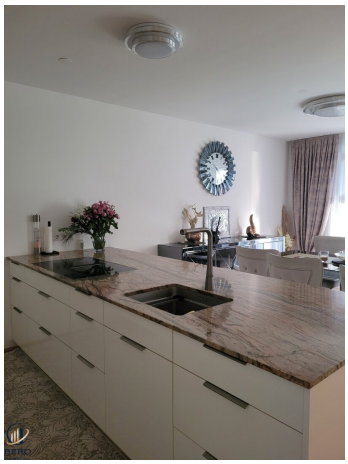
Beatrix Fötsch

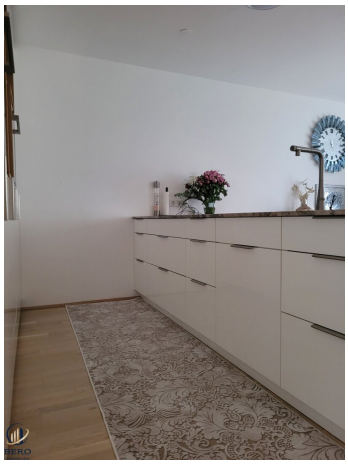
Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22 Top 2

1010 Wien

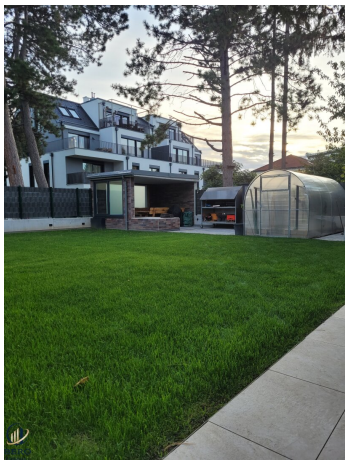
T +43 1 997 80 64
H +43 699 11227903

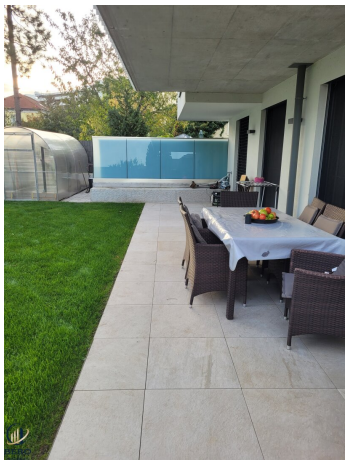
Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.

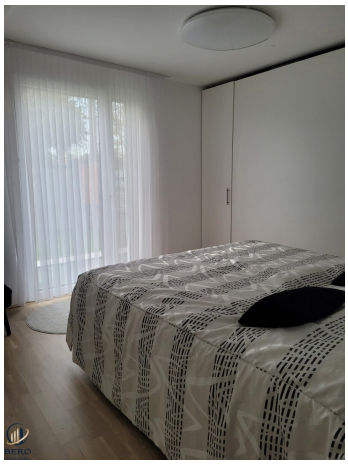


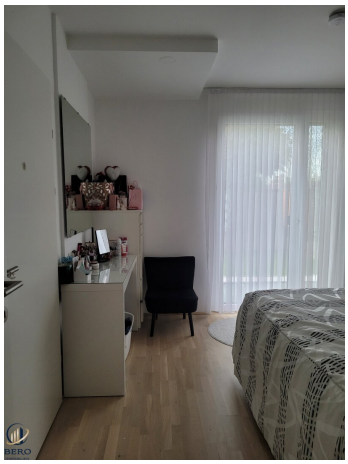


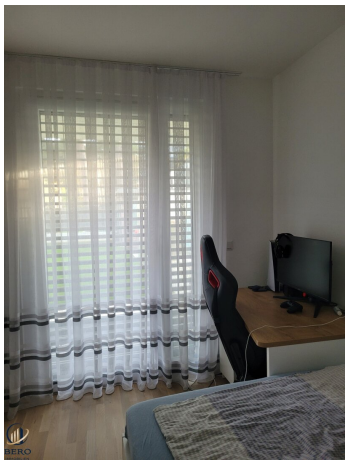
BERO

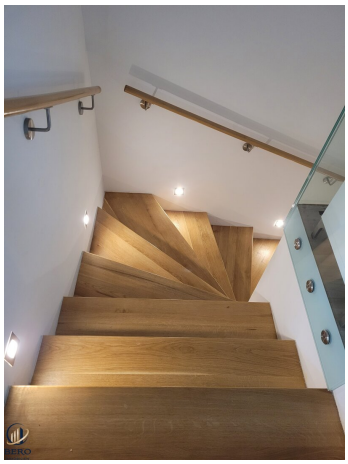




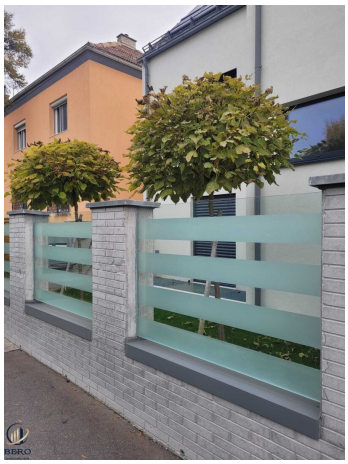


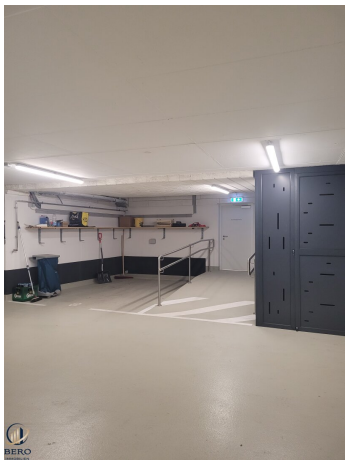


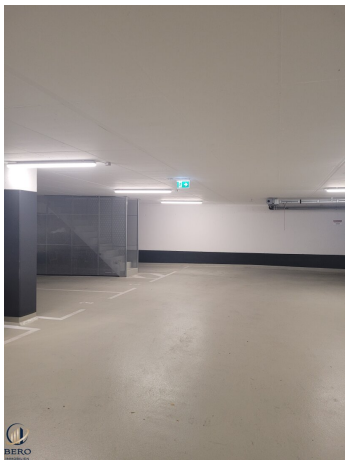


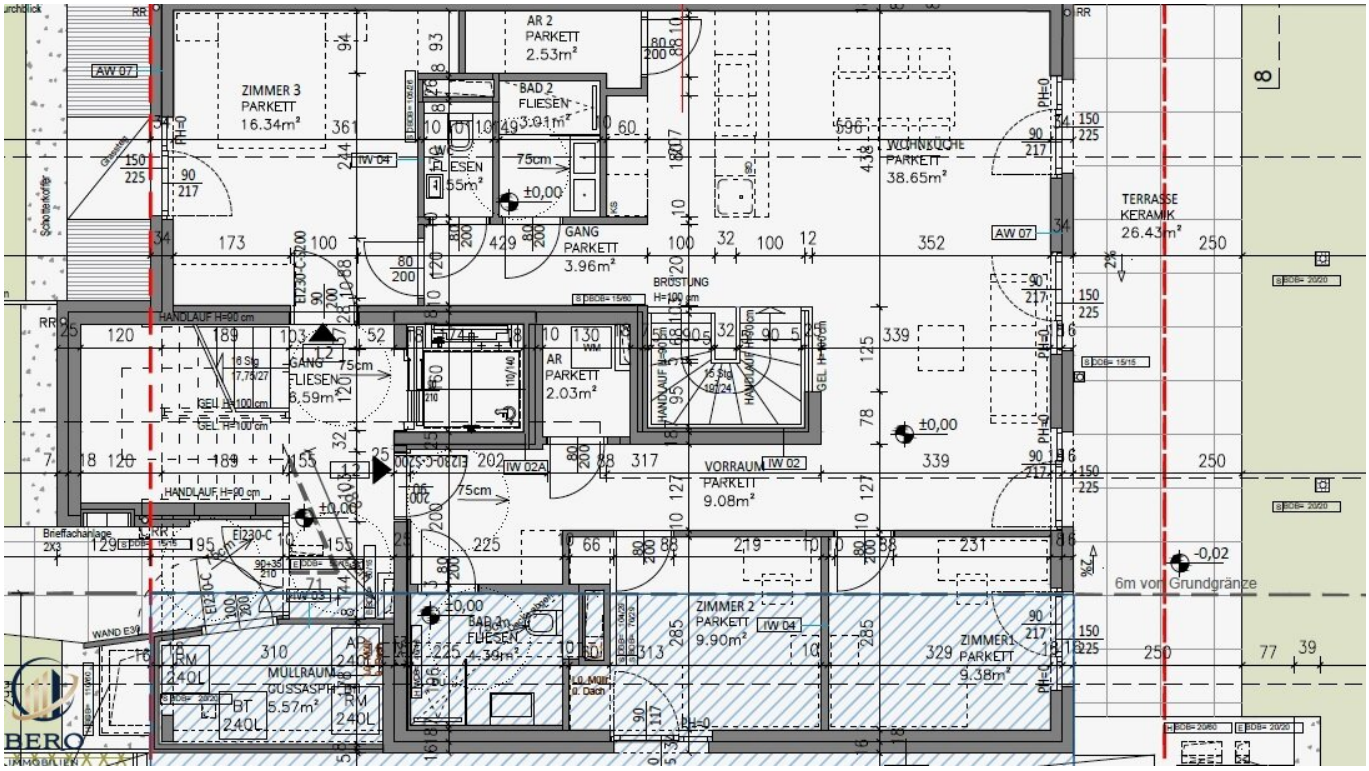


BERO
IMMOBILIEN

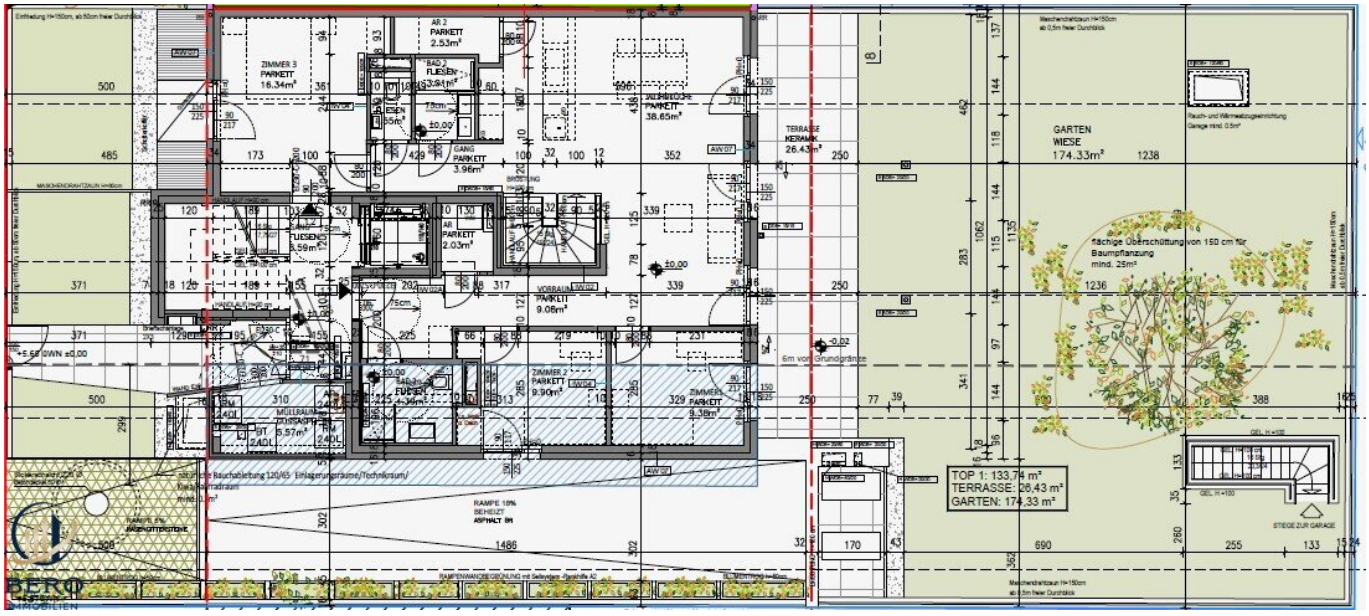




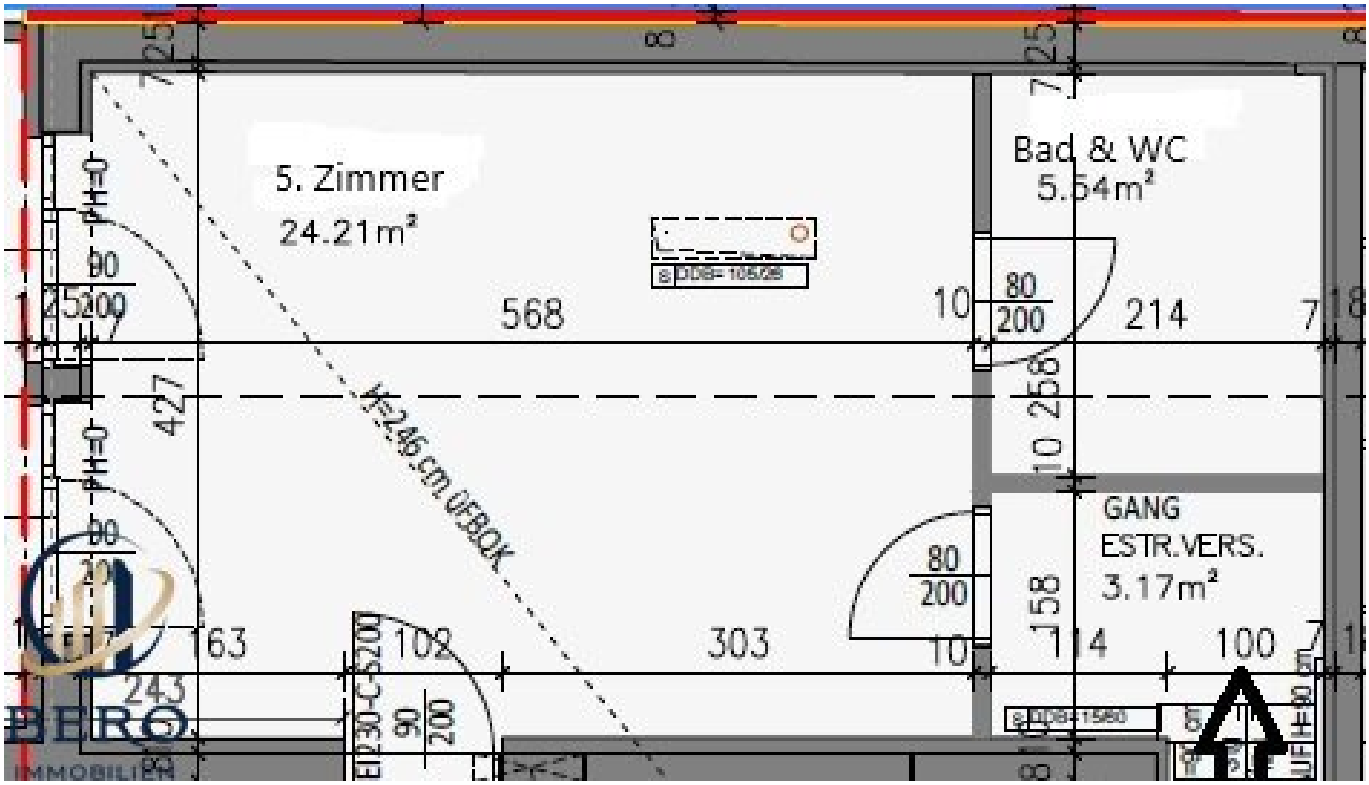




ZIMMER 3
PARKETT
16.34m²
AR 2
PARKETT
2.53m²
BAD 2
FLIESEN
3.01m²
GANG
PARKETT
3.96m²
WOHNKÜCHE
PARKETT
38.65m²
TERRASSE
KERAMIK
26.43m²
BRÜSTUNG
H=100 cm
HANDLAUF H=90 cm
GANG
FLIESEN
6.59m²
AR
PARKETT
2.03m²
VORRAUM
PARKETT
9.08m²
ZIMMER 2
PARKETT
9.90m²
ZIMMER1
PARKETT
9.38m²
BAD 3
FLIESEN
4.39m²
MÜLLRAUM
GUSSASPH
5.57m²
6m von Grundgränze
Brieffachanlage
WAND E30
AW 07
IW 04
IW 02A
IW 02
IW 03



ZIMMER 3
PARKETT
16.34m²
AR 2
PARKETT
2.53m²
BAD 2
FLIESEN
3.91m²
GANG
PARKETT
3.96m²
AR
PARKETT
2.03m²
VORRAUM
PARKETT
9.08m²
ZIMMER 2
PARKETT
9.90m²
ZIMMER 1
PARKETT
9.38m²
TERRASSE
KERAMIK
26.43m²
GARTEN
WIESE
174.33m²
flächige Überschüttung von 150 cm für
Baumpflanzung
mind. 25m²
6m von Grundgränze
TOP 1: 133,74 m²
TERRASSE: 26,43 m²
GARTEN: 174,33 m²
STIEGE ZUR GARAGE
RAMPE 10%
BEHEIZT
ASPHALT IN


5. Zimmer
24.21m²
Bad & WC
5.54m²
GANG
ESTR.VERS.
3.17m²
568
214
427
163
102
303
114
100
243
258
158
80
200
90
200
PH=0
H=246 cm OFBOK
DDB=105/28
DDB=1560
EI230-C-S200
BERO
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Diese traumhafte Gartenwohnung in idealer Lage des 21. Bezirks bietet Ihnen ästhetischen Wohnkomfort auf höchstem Niveau

Der Bauträger garantiert **nachhaltige, saubere** und **absolut seriöse Bauweise**. Dieses Bauunternehmen ist **erfolgreich** am **österreichischen Markt tätig** und hat **äußerst zufriedene Käufer: innen und Bewohner: innen** aufzuweisen. **Absolute Zuverlässigkeit** bei der **Durchführung** Ihrer **Traum- Immobilie** ist hier die **oberste Priorität.** Die **2022** errichtete **Wohnhausanlage** lässt bei den Themen **Qualität, Bauphysikalische Eigenschaften** und **Energieeffizienz** keinerlei Wünsche offen. Wir stehen Ihnen von der ersten Anfrage bis zur Übergabe Ihrer Wohnung zur Seite.

Vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Ich freue mich darauf Sie kennenzulernen!

Lage

Dieses **6 Parteienhaus** befindet sich **in Großjedlersdorf** unweit des **Marchfeldkanals. Die Lage der Immobilie** ist **perfekt für alle**, die die **Vorzüge der Stadt** genießen möchten, aber dennoch eine **ruhige und grüne Umgebung** suchen.

Hier finden Sie in unmittelbarer Umgebung **Geschäfte des täglichen Bedarfs** (Eurospar, Hofer, Billa) vor. Ebenso wie **Kindergärten, Schulen,** Restaurants, sowie ausreichende Möglichkeiten, um dem Alltagsstress bei **ausgedehnten Spaziergängen** zu entfliehen. Auch die **öffentliche Verkehrsanbindung** kann als durchwegs **sehr gut bezeichnet** werden. Die **Straßenbahnlinien 30 & 31,** sowie die **Buslinien 36A und 36B** haben **Haltestellen** in der unmittelbaren und **fußläufigen Umgebung.**

Beschreibung des Neubauprojekts

Das Wohnprojekt, **Baujahr 2022** ist ein **attraktives Mehrfamilienhaus** mit **nur 6 Wohneinheiten.** Bestehend aus Kellergeschoss, **Erdgeschoss**, **1. Obergeschoss** und **zwei Dachgeschossen**. Jede Wohneinheit wurde mit einer Terrasse, einem Balkon und/oder einem sonnigen Garten ausgestattet.

Jeder Immobilie ist **ein Einlagerungsraum im Kellergeschoss** zugeordnet. Der **Fahrrad-** und **Kinderwagenabstellraum** befindet sich ebenfalls im Kellergeschoss, wie auch die **Tiefgarage.**

Beschreibung der großzügigen Gartenwohnung

- **Wohn-/Nutzfläche ca. 133,71 m²**
- **Garten und Terrasse ca. 200 m²**
- **separater Gästebereich ca. 32 m²**

Die im Erdgeschoss gelegene Immobilie **besticht** unter anderem **durch Ihre Wohn-/Nutzfläche &** den **herrlichen Garten** und ist weiters in einem **neuwertigen Zustand.** Durch die hochwertigen Fliesen und Parkettböden, sowie die **Fußbodenheizung in allen Räumen** wird ein wohnliches und gemütliches Ambiente geschaffen. Das **Highlight dieser Immobilie** ist jedoch **der eigene** und **perfekt geschnittene Garten**, der sich **direkt vor dem Wohnsalon** erstreckt und zum Entspannen und Genießen einlädt. Hier können Sie mit Familie und Freunden gemeinsam grillen, mit den Kindern spielen oder einfach die Sonne genießen. Die Wohnung verfügt über eine **hochwertige** und **perfekt ausgestattete offene Küche**, die zum gemeinsamen Kochen und Verweilen einlädt. Der **offen gestaltete Wohn- und Essbereich** bietet **viel Platz** für gemütliche Abende mit Ihren Liebsten.

Durch die **großen Fensterfronten** genießen Sie nicht nur **viel natürliches Licht**, sondern auch einen wunderbaren **Fern- und Grünblick.** Hier können Sie sich vom Alltagsstress erholen und die Seele baumeln lassen. Für Ihr Auto sind **Stellplätze in der Tiefgarage** vorhanden, die bequem mit dem Personenaufzug erreichbar sind. Auch für Besucher gibt es ausreichend Parkmöglichkeiten. Die Wohnung ist **barrierefrei zugänglich** und somit auch für Menschen mit eingeschränkter Mobilität geeignet.

Fakten im Überblick:

- **Wohnungen auf EIGENGRUND errichtet**
- moderne Architektur
- wertbeständiger **Massivbau**
- 16cm EPS F+ **Vollwärmeschutzfassade**

- hochwertige und **3-fach isolierverglaste Fenster**
- Kunststoff/Alufenster
- **großzügige Panoramafenster** in den Wohnräumen
- **außenliegende Raffstore-Beschattung** mittels elektrischer Steuerung
- **Sicherheitseingangstüren in Widerstandsklasse WK3** (in brandhemmender EI230 S200) sowie einbruchhemmender und schallgedämmter Ausführung;
- **Fußbodenheizung** in allen Räumen
- Raumthermostate in den jeweiligen Schlaf + Wohnräumen, (Einzelraumregelung)
- **Luft-Wärmepumpe**
- **hochwertige Küche** mit **Kücheninsel**, Induktionsfeld mit integriertem Dunstabzug
- Vorräume, Schlafräume mit **maßgefertigten,** weißen und Hochglanz lackierten **Möbeln** ausgestattet
- **Feinsteinzeug- Bodenbelag** (30x 60 cm) in den Sanitärräumen
- Armaturen- Laufen Pro oder Ideal Standard Connect
- hochwertiger **Eichen Parkettboden** in den Wohnräumen
- **Klimaanlage** ist in jeder Wohnung **mittels Leerverrohrung vorbereitet**

- **Kinderwagen- und Fahrradabstellraum** im Kellergeschoss
- **Lift** vom Kellergeschoss bis ins Dachgeschoss für die barrierefreie Erschließung
- **zwei KFZ-Stellplätze** in der Tiefgarage möglich
- **KP pro Stellplatz** € 19.500,00. Die Stellplätze sind nicht im Kaufpreis der Immobilie inkludiert.
- Die **Rampe der Tiefgarage** ist in den Wintermonaten **beheizt**

Beschreibung der 5 Zimmer-Immobilie mit traumhaftem Garten

- Vorraum ca. 9,08 m²
- Großzügige Wohnküche mit Essbereich ca. 38,65 m²
- Terrasse & Garten südwestseitig ausgerichtet, ca. 200 m²
- Gang ca. 3,96 m²
- Zimmer 1 ca. 9,90 m²
- Zimmer 2 ca. 9,38 m²
- Zimmer 3 ca. 16,34 m
- Bad 1 & WC ca. 4,39 m²

- Bad 2 ca. 3,01 m²
- separates WC mit Waschbecken ca. 1,55 m²
- AR1 ca. 2,03 m²
- AR2 ca. 2,53 m²

Untere Ebene -separater Gästebereich mit rund 32 m²

Über eine wunderschöne Holztreppe gelangen Sie in den Vorraum der unteren Etage und in den **großzügig angelegten Gästebereich**. Dieser verfügt über ein weiteres **großes Zimmer**. Ebenso finden Sie ein **Bad mit Dusche** und **ein WC** auf dieser Etage vor. Der eigenständige Wohnbereich eignet sich **perfekt für den Besuch von Familie und Freunden oder auch für ihre Nanny.** Weiters verfügt der gesamte Bereich über eine **eigene Wohnungstüre**. Dadurch ist ein **separater und zweiter Zugang** in die Immobilie gegeben.

- Gang ca. 3,17 m²
- Gäste-(Schlaf) -Zimmer 5, ca. 24,21 m²
- Bad ca. 5,54 m²

Die Immobilie wird teilmöbliert übergeben.

Weiterführende Informationen

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! 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 haben, bleiben

vorbehalten. Die ursprünglich ausgeschriebene Qualitätsnorm wird jedoch jederzeit gewährleistet. Die auf den Fotos zu sehenden Accessoires werden nicht mit verkauft. 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 <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <3.000m

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

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap