

**Modern smart Living in 1230 Wien - Kleines, cleveres
Reihenhaus in ruhiger Siedlungslage**



Objektnummer: 7464/193

Eine Immobilie von Estoria Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenmittelhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	105,65 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Garten:	18,89 m ²
Heizwärmebedarf:	A 23,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Kaufpreis:	529.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Berger

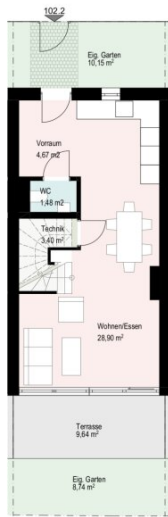
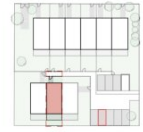
Estoria Real Estate GmbH
Erzherzog-Karl-Straße 68/11
1220 Wien



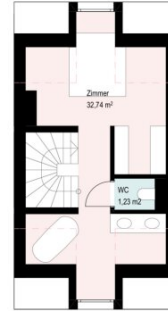




Verkaufsplan



ESTORIA
REAL ESTATE



Die dargestellten Einrichtungsgegenstände dienen nur zur Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten. Plan- und Kostenänderungen vorbehalten.

Objektbeschreibung

In begehrter Inzersdorfer Grünruhelage entsteht bis zum Frühjahr 2025 ein durchdachtes Wohnbauprojekt, welches 9x moderne Wohneinheiten umfasst, verteilt auf zwei Baukörper.

Jede Einheit überzeugt mit lichtdurchfluteten Räumen, die sich über drei Etagen erstrecken und jeweils 4x großzügige Zimmer bieten. Mit Wohnflächen zwischen **105 m² und 127 m²** schaffen sie ausreichend Platz für Ihre individuellen Wohnbedürfnisse.

Darüber hinaus verfügen sämtliche Einheiten über Terrassen, teils Balkone sowie Eigengärten, welche von **46 m² bis 149 m²** reichen.

Die erstklassige Ausstattung, kombiniert mit einer intelligenten Bauweise, sorgt nicht nur für höchsten Wohnkomfort, sondern auch für ein nachhaltiges Lebensumfeld in einer ruhigen, familienfreundlichen Nachbarschaft. Hier finden Sie den idealen Rückzugsort, der modernen Wohnansprüchen gerecht wird.

Für jede Einheit ist ein KFZ-Stellplatz im Freien auf dem Grundstück vorgesehen.

Die hier angebotene Top 102.2. ist ein Reihenmittelhaus des kleinen Baukörpers und misst ca. 105,65m² Wohnfläche | ca. 9,64m² Terrasse | ca. 18,89m² Garten.

Der Kaufpreis beläuft sich auf 529.000 € zzgl. Kaufnebenkosten

Ausbaustufe: belagsfertig

Fertigstellung: geplant Frühjahr 2025

Schlüsselfertige Variante: Gegen einen Aufpreis bieten wir eine schlüsselfertige Endvariante mit hochwertiger Ausstattung an

Die Immobilie befindet sich in **1230 Wien Liesing, im Stadtteil Inzersdorf**, eingebettet in eine ruhige Siedlungslage in einer verkehrsberuhigten Sackgasse. Profitieren Sie von der perfekten Balance zwischen ländlicher Ruhe und städtischer Anbindung, denn die Lage bietet Ihnen Zugang zu weitläufigen Parklandschaften, unter anderem dem Waldspielplatz Dragegründe und dem Laxenburg-Radweg sowie einer hervorragenden Infrastruktur. Hier finden Sie den idealen Ort, um sich zurückzuziehen und die Schönheit des Lebens zu genießen!

In fußläufiger Entfernung befinden sich außerdem mehrere Kindergärten sowie Geschäfte für den täglichen Bedarf.

- Highlights und Ausstattung -

- Traumhafte Grünruhelage in einer gefragten Wohngegend Inzersdorfs
 - 3-fach isolierte Alu-Kunststoff Markenfenster
 - Hebeschiebetüre im Wohnzimmer
 - Sicherheitseingangstüre
 - außenliegende Jalousien bei sämtlichen Fenstern
 - Fußbodenheizung
 - Luftwärmepumpe
 - Ziegel-Massiv Bauweise
 - Vorbereitung Photovoltaikanlage
 - Vorbereitung Klimaanlage

Das Expose mit weiteren Informationen zu dieser Immobilie erhalten Sie auf Anfrage!

Alle Angaben wurden uns direkt vom Eigentümer zur Verfügung gestellt, eine Haftung für deren Richtig- oder Vollständigkeit können wir daher nicht übernehmen.

Die abgebildeten Visualisierungen dienen lediglich zur besseren Veranschaulichung. Das tatsächliche Endprodukt kann von diesen Bildern abweichen. Das auf den Visualisierungen sichtbare Mobiliar ist nicht im Preis enthalten. Die tatsächliche Ausstattung entnehmen Sie bitte der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die endgültigen Flächen entnehmen Sie den letzten Plänen. Abweichungen von maximal 2-3 % in den Flächen sind im Toleranzbereich.

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 <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap