

EXQUISITE WOHNTRÄUME BEIM MÜHLWASSER



Objektnummer: 6556/97

Eine Immobilie von ERHO Immobilien e.U

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------------|--------------------------------|
| Art: | Haus - Doppelhaushälfte |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1220 Wien |
| Baujahr: | 2024 |
| Zustand: | Erstbezug |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 124,00 m ² |
| Nutzfläche: | 263,06 m ² |
| Zimmer: | 4 |
| Bäder: | 3 |
| WC: | 3 |
| Stellplätze: | 1 |
| Garten: | 114,00 m ² |
| Heizwärmebedarf: | 26,60 kWh / m ² * a |
| Kaufpreis: | 839.000,00 € |
| Infos zu Preis: | |

Nutzen Sie die BEFREIUNG VON DER GRUNDBUCH-EINTRAGUNGS GEBÜHR und ersparen Sie sich 1,1%

Ihr Ansprechpartner



Hosmann • 0664/188
er Straße 34 • 1220
76 36 • Fax: 01/280 76
10.at • e-mail: erho@

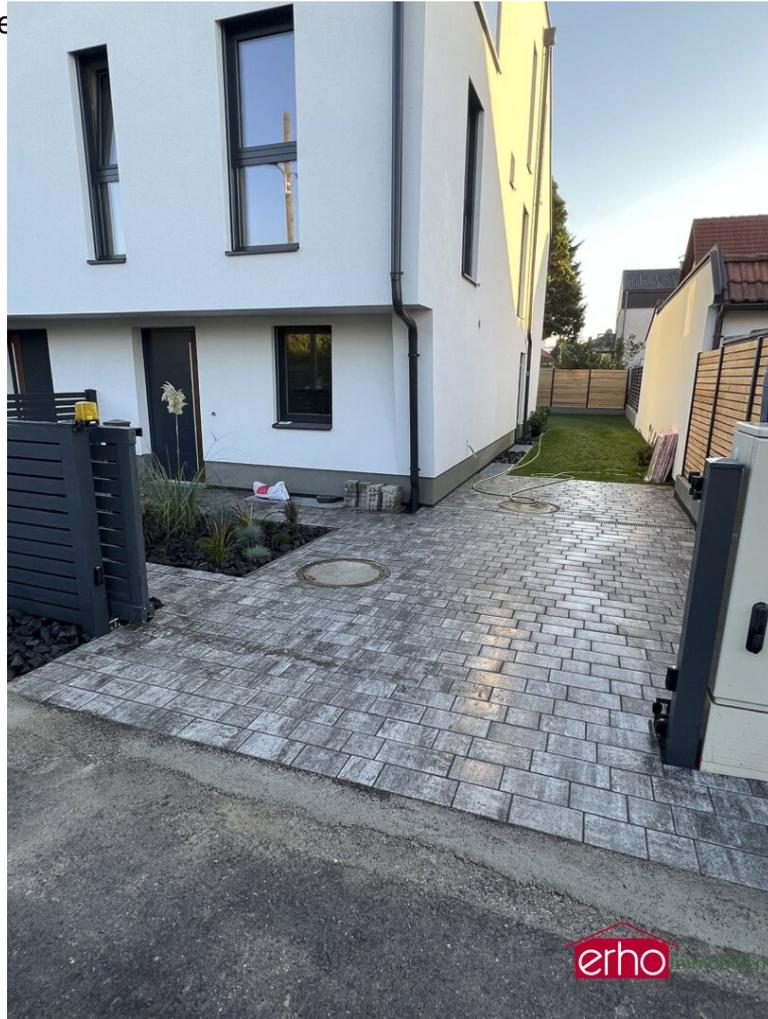
Anita Hosmann

ERHO Immobilien e.U
Stadlauer Straße 34
1220 Wien

T +43 664 188 27 80

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

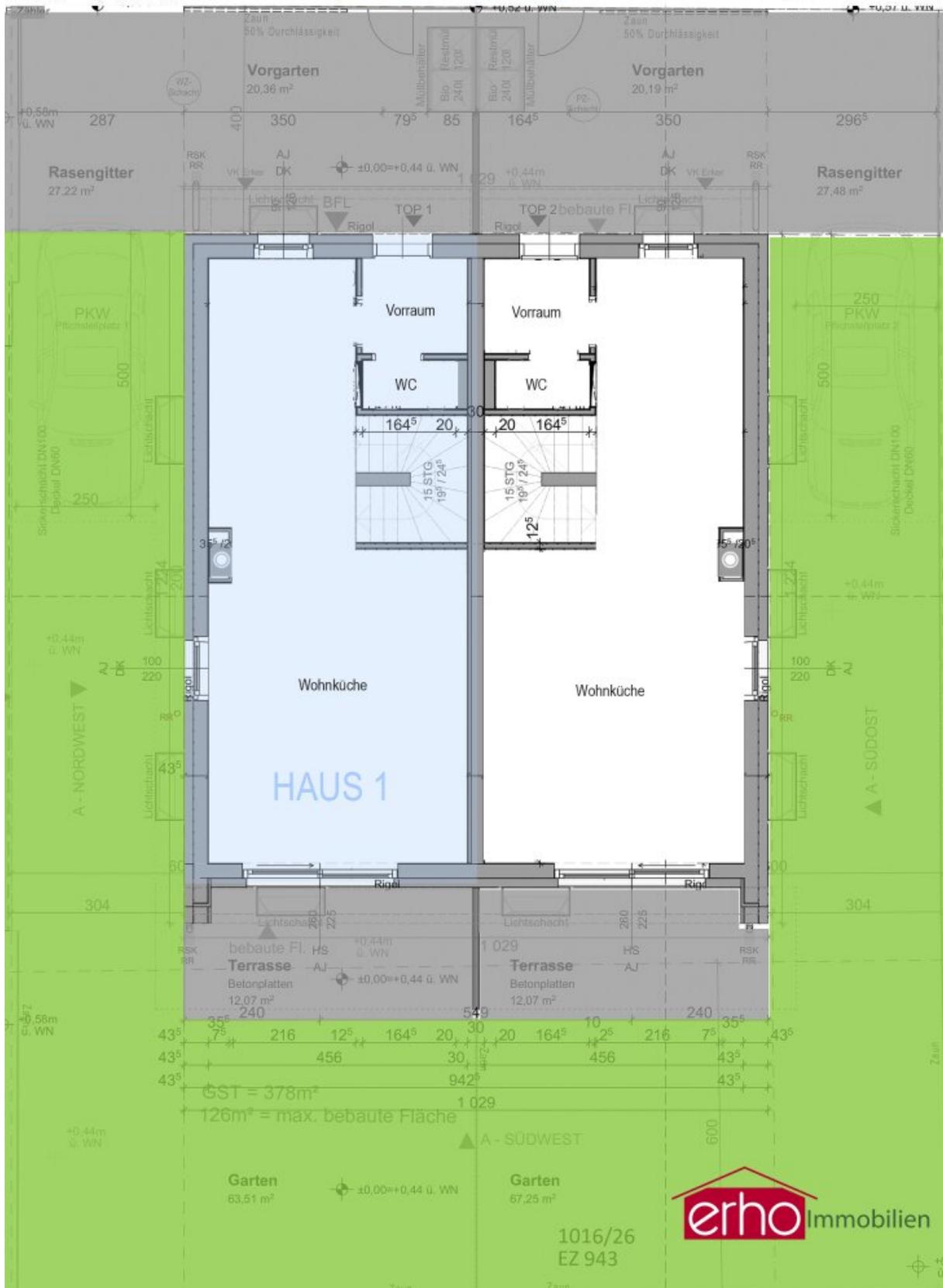
termin zur



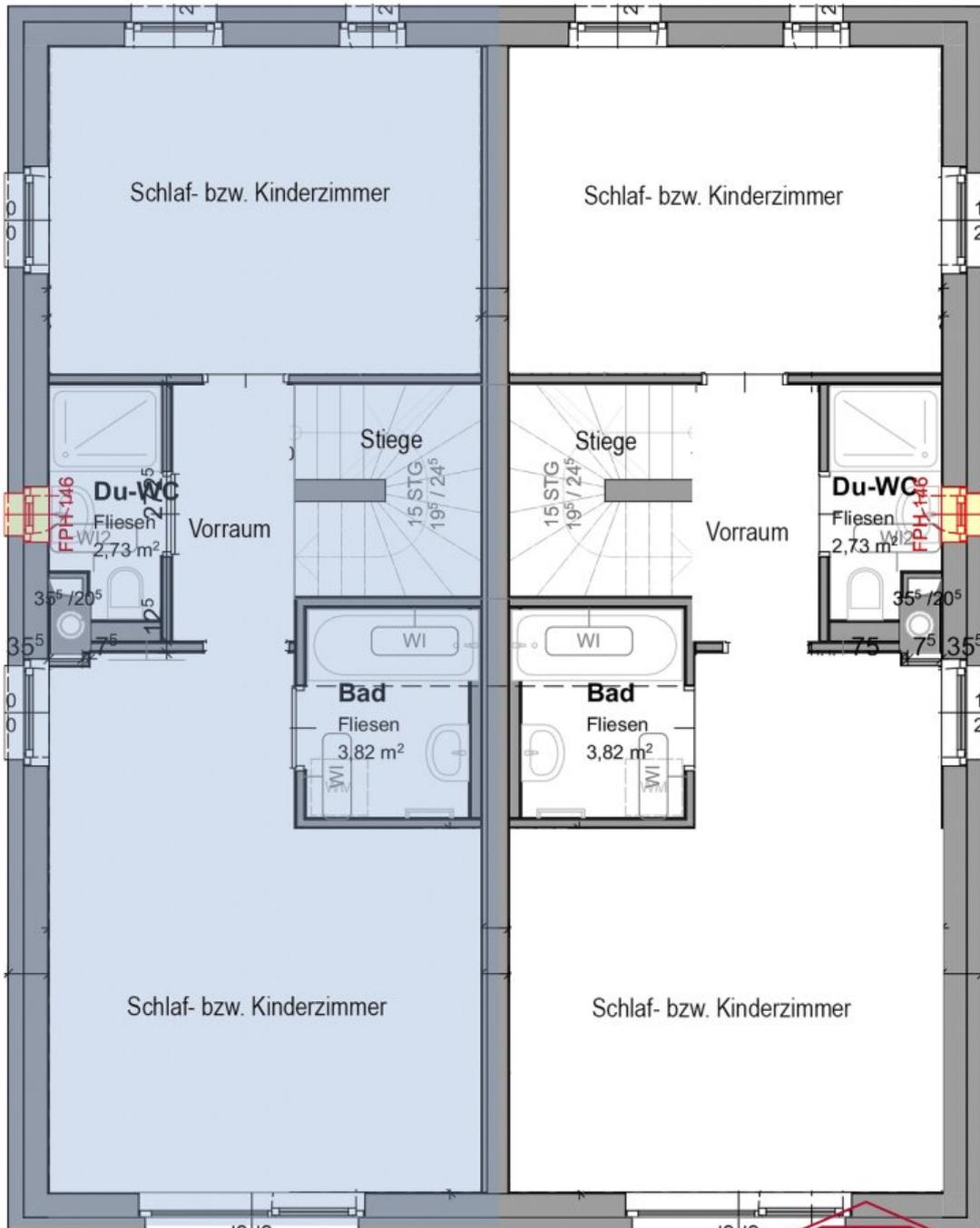




ERDGESCHOSS

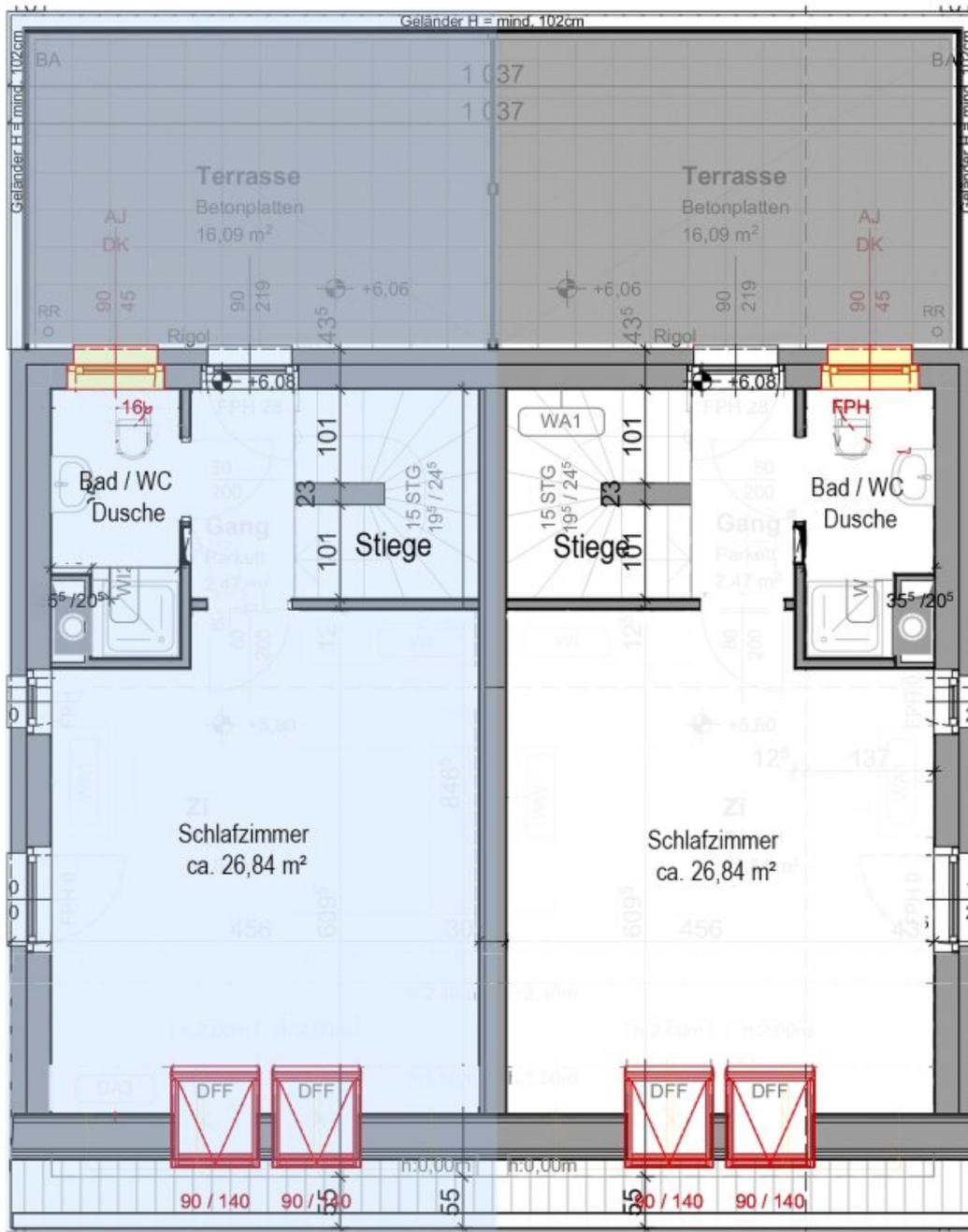


OBERGESCHOSS



HAUS 1

2 OBERGESCHOSS



HAUS 1

Objektbeschreibung

EXQUISITE WOHNTRÄUME BEIM MÜHLWASSER

1220 Wien - Mühlwasser

- ***Nutzfläche ca. 266,89 ²***
- ***Wohnfläche ca. 124 m²***
- ***Keller ca. 44 m²***
- traumhafter Garten ca. 114,92 m²
- PKW-Abstellplatz mit E-Ladestation
- Vorgarten

Das Haus im Überblick:

- Vorzimmer
- Gäste-Toilette
- großzügiger Wohn- und Küchenbereich mit Ausgang in den Garten
- 3 Schlaf- bzw. Kinderzimmer

- 3 Bäder mit Toilette
- Vollkeller
- Abstellraum
- Heizraum
- Ladestation für Elektroautos
- Fußbodenheizung
- Neubau
- Erstbezug 2024
- Vollwärmeschutzfassade
- Ziegelmassivbauweise
- Autoabstellplatz mit E-Ladestation
- 3 fach verglaste Holz (Eiche) Alu Fenster
- Außenrollläden (elektrisch)
- Heizwärmebedarf 26,6 kWh/m²a (Klasse B) fGEE: 0,62 (Klasse A)

Aufteilung im Detail:

Erdgeschoss

- Vorzimmer
- Gäste-Toilette
- großzügiger Wohn- und Küchenbereich mit Ausgang in den Garten

Obergeschoss

- Vorraum
- 2 Schlaf- bzw. Kinderzimmer
- 2 Badezimmer mit Dusche und Badewanne, Waschmaschinenanschluss und Toilette

2 Obergeschoss

- Vorraum
- großzügiges Schlaf- bzw. Kinderzimmer
- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, Toilette (Fenster vorhanden)
- Terrasse mit traumhaftem Grünblick

Keller

- Vollunterkellert
- Fußbodenheizung
- Fenster vorhanden
- Heizraum / Technikraum
- Home-Office-Raum / Hobbyraum / Lager / Fitnessraum

PROVISIONSFREI FÜR DEN KÄUFER

Kaufpreis EUR 839.000,- (belagsfertig) *

Kaufpreis EUR 880.000,- (schlüsselfertig) *

**Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie Ihren persönlichen
Besichtigungstermin!**

ERHO Immobilien - Anita Hosmann

0664/188 27 80 - erho@erho.at - www.erho.at

* Bitte beachten Sie die Kaufnebenkosten

(3,5% Grunderwerbsteuer, 1,1% Eintragungsgebühr, 1,8% Kaufvertrag)

--- Nutzen Sie die BEFREIUNG VON DER GRUNDBUCH-EINTRAGUNGS- GEBÜHR bei Erwerb von Wohnraum ---

[Weitere Details dazu finden Sie hier!](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <2.000m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap