

**Erstbezug, wunderschöne Süd-Ost-Seitige Haushälfte,
Ziegelhaus mit Stellplatz**



Objektnummer: 4672

Eine Immobilie von JPIM Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Jakob-Gremdlinger-Straße
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	148,42 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	37,50 m ²
Heizwärmebedarf:	B 46,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	1.220.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Jolanta Pfister

JPIM Real Estate GmbH
Johann-Strauss-Promenade 80
2000 Stockerau

H +43 699 195 75 429
F +43 2266 202 75

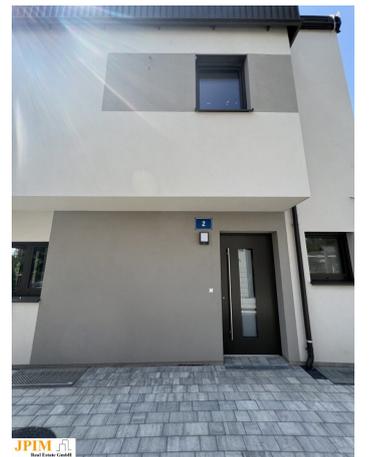
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



JPIM
Real Estate GmbH



JPIM
Real Estate GmbH



JPIM
Real Estate GmbH

















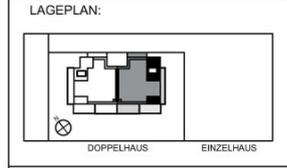


0 1 2 3 4 5 m
 MASSSTAB 1:100
 NUR BEI AUSDRUCK IN A4 MASSSTÄBLICH



1140 Wien

ERDGESCHOSS	
GESAMTE NF INKL. KG:	148,42 m²
NUTZFLÄCHE EG:	34,85 m²
GARDEROBE:	3,97 m²
WC:	2,18 m²
WOHNKÜCHE:	28,70 m²
TERRASSE:	16,39 m²
GÄRTEN:	49,01 m²
WEGE INKL. STELLPLATZ:	29,14 m²
RAUMHÖHE:	ca. 270 cm
GRUNDSTÜCK:	ca. 150 m²



ARCHITECT
DIPL. ING. GERHARD SCHMID
 1040 Wien · Scheermühlgasse 4/13 · Tel. 503 19 55 · Fax 503 73 43
 Email office@architekt-schmid.at · http://www.architekt-schmid.at

PLANSTAND: Grundlage Polierpläne 2022

Alle Plankopie. Änderungen während der Bauausführung, etwaige Behördenaufgaben, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Bauelementen geeignet. Alle Maße sind in Zentimeter, sofern nicht anders angegeben. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Ausstattungsbeschreibung. Gelegentliche Höhenänderungen in Nebenräumen mit abgehängten Decken möglich.



1140 Wien

OBERGESCHOSS

GESAMTE NF INKL. KG: 148,42 m²

NUTZFLÄCHE OG: 42,30 m²

WOHNZIMMER: 23,83 m²

BAD: 6,60 m²

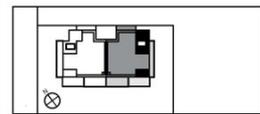
ZIMMER: 11,87 m²

BALKON: 5,07 m²

RAUMHÖHE: ca. 265 cm

GRUNDSTÜCK: ca. 150 m²

LAGEPLAN:



ARCHITEKT
DIPL.-ING. GERHARD SCHMID
STÄDTLICHE BERATUNG UND SERVICE ZENTRUM
 1040 Wien - Scheermühlgasse 4/13 - Tel. 503 19 55 - Fax 503 73 43
 Email office@architekt-schmid.at - http://www.architekt-schmid.at

PLANSTAND: Grundlage Polierpläne 2022



0 1 2 3 4 5 m

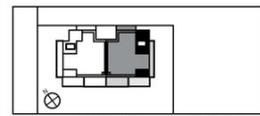
MASSSTAB 1:100
 NUR BEI AUSDRUCK IN A4 MASSSTÄBLICH



1140 Wien

DACHGESCHOSS	
GESAMTE NF INKL. KG:	148,42 m ²
NUTZFLÄCHE DG:	33,77 m ²
GANG:	2,96 m ²
BAD:	4,97 m ²
ZIMMER:	13,36 m ²
TERRASSE:	5,19 m ²
ZIMMER:	12,48 m ²
TERRASSE:	4,21 m ²
RAUMHÖHE:	ca. 270 cm
GRUNDSTÜCK:	ca. 150 m ²

LAGEPLAN:



DOPPELHAUS EINZELHAUS

ARCHITEKT
DIPL. ING. GERHARD SCHMID
STADTPLANBÜRO GEGENSTÄNDE UND ANLAGEN
 1040 Wien - Scheffmühlgasse 4/13 - Tel. 503 19 55 - Fax 503 73 43
 Email office@architekt-schmid.at - http://www.architekt-schmid.at

PLANSTAND: Grundlage Polierpläne 2022



0 1 2 3 4 5 m

MASSSTAB 1:100
 NUR BEI AUSDRUCK IN A4 MASSSTÄBLICH



1140 Wien

UNTERGESCHOSS

GESAMTE NF INKL. KG: 148,42 m²

NUTZFLÄCHE UG: 37,50 m²

HOBBYRAUM: 20,22 m²

ABSTELLRAUM: 4,08 m²

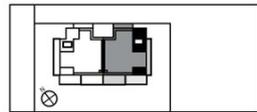
TECHNIKRAUM: 7,39 m²

ABSTELLRAUM: 5,81 m²

RAUMHÖHE: ca. 275 cm

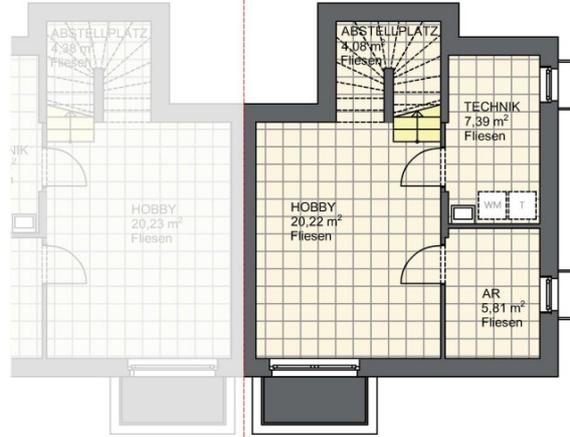
GRUNDSTÜCK: ca. 150 m²

LAGEPLAN:



ARCHITEKT
DIPL. ING. GERHARD SCHMID
STÄDTLICHE VERBANDSREGISTER ZÜRICH NR. 1141
 1040 Wien - Scheerhühngasse 4/13 - Tel. 503 19 55 - Fax 503 73 43
 Email office@architekt-schmid.at - http://www.architekt-schmid.at

PLANSTAND: Grundlage Polierpläne 2022



0 1 2 3 4 5 m

MASSSTAB 1:100
 NUR BEI AUSDRUCK IN A4 MASSSTÄBLICH

Objektbeschreibung

Die Sonnige, ziegelmassive und vollunterkellerte Doppelhaushälfte mit familienfreundlichen Grundrissen liegt idyllisch in Grünruhelage, ist schlüsselfertig ausgestattet und ab Dezember 2024 beziehbar. Sie verfügt über eine ausgezeichnete Anbindung ins Zentrum Wiens, in Fußnähe befindet sich die Schnellbahnstation Wolf in der Au in 1140 Wien (10 Minuten Fußweg, Hütteldorf U-Bahn U4 Station ca. 10 Min., Westbahnhof ca. 20 Min. Fahrt).

Provisionsfrei, schlüsselfertig, Bäder möbliert, geringe Betriebskosten, keine Hausverwaltung nötig, wunderschöne Grünruhelage

Freuen Sie sich auf ein Ziegelhaus mit einer Süd-Ostausrichtung, mit einer gesamten Wohnnutzfläche von ca.148,42 m², aufgeteilt auf 5 Zimmer (Küche mit Esszimmer, separates Wohnzimmer, 3 Schlafzimmer ((4 Schlafzimmer möglich)) und ein Hobbyzimmer mit Fenster im Tiefgeschoss. Das Objekt ist voll unterkellert und eignet sich besonders für Ihre Hobbys, Fitness oder ungestörtes Arbeiten im Home-Office. Im Garten wurde für einen Whirlpoolanschluss und im Keller für einen Saunaanschluss gesorgt. Das Ziegelhaus offeriert sehr hohe Räume (bis ca. 2,70m Raumhöhe) mit großen Schiebe-Fensterelementen.

Die gesamte Terrassen- und Balkonnutzfläche offeriert ca. 30,86m², die Gartenfläche ca. 50m². Alle Wege (ca. 30,27m²) und der Stellplatz sind mit Betonpflastern verlegt.

Besonders nachhaltig ist die effiziente Luftwärmepumpe und an sehr kalten Tagen besteht die Möglichkeit, die Zeit bei einem warmen Kaminfeuer zu verbringen. Die Installation einer PV-Anlage (ca. 6,5 KW) ist auf Wunsch möglich.

Die hochwertige Ausstattung des Ziegelhauses lässt keine Wünsche offen.

- hochwertige Alu-Schüco-Fenster mit Außenrollladen (ermöglichen totale Fensterbeschattung und zusätzliche Einbruchssicherheit), elektrisch oder per Smartphone steuerbar.
- Alarmanlage (Verkabelung und Verdrahtung)
- Gegensprechanlage Video (mit Smartphone bedienbar)
- Vorbereitung, Leerverrohrung für eine Überwachungsanlage mit 2 Kameras
- Hochwertige Verfliesung, italienische Feinsteinzeugfliesen, großformatig ca. 120 x

70cm

- Glasgeländer innen
- Eichendielen geölt und Holzstufenverkleidung
- Außenanlage fertig ausgeführt, alle Wege gepflastert
- Alle Terrassen und Balkone mit hochwertigen 60x60cm Feinsteinzeugplatten ausgeführt
- Whirlpoolanschluss im Garten
- Saunaanschluss im Tiefgeschoss
- Hobbyraum im Tiefgeschoss mit Fenstern und Fußbodenheizung
- Luftwärmepumpe (im Sommer Kühlfunktion)
- Klimaanlage im DG fertig ausgeführt inkl. 2 Geräte
- KFZ-Stellplatz mit E-Ladestation-Vorbereitung
- eine PV-Anlage (ca. 6,5 KW auf Wunsch)
- Kaminanschluss im Küchenwohnzimmer

Für weitere Fragen oder Besichtigungstermine stehen wir Ihnen unter +43 **699 1957 5429** (Mo-Do 9-17 Uhr & Fr 9-13 Uhr), oder unter **office@jpim.at** gerne zur Verfügung.

Die gesetzlichen Kaufnebenkosten, wie 3,5% Grunderwerbsteuer vom Kaufpreis, 1,1% Grundbucheintragungsgebühr vom Kaufpreis und die Kaufvertragserrichtungskosten 1,5% (zzgl. Ust. und Barauslagen für Notar) sind im Kaufpreis nicht enthalten. Auf das wirtschaftliche Nahverhältnis zur Verkäuferin wird hingewiesen. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und der Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Abweichungen von den Plänen und Änderungen sind vorbehalten!

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 <1.750m
Apotheke <1.250m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <2.750m

Kinder & Schulen

Schule <750m
Kindergarten <1.250m
Universität <1.250m
Höhere Schule <6.250m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.250m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <250m
Straßenbahn <1.750m
U-Bahn <2.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap