

Schlüsselfertige sonnige Haushälfte, Küche und Bäder möbliert



Objektnummer: 4670

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
Wohnfläche:	145,00 m ²
Nutzfläche:	180,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	3
Terrassen:	1
Garten:	70,50 m ²
Keller:	35,65 m ²
Heizwärmebedarf:	B 46,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	1.210.000,00 €
Betriebskosten:	135,00 €
USt.:	13,50 €

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 Verfügung.





JPIM
Real Estate GmbH



JPIM
Real Estate GmbH



JPIM
Real Estate GmbH



JPIM
Real Estate GmbH



JPIM
Real Estate GmbH



JPIM
Real Estate GmbH



JPIM 
Real Estate GmbH



JPIM 
Real Estate GmbH



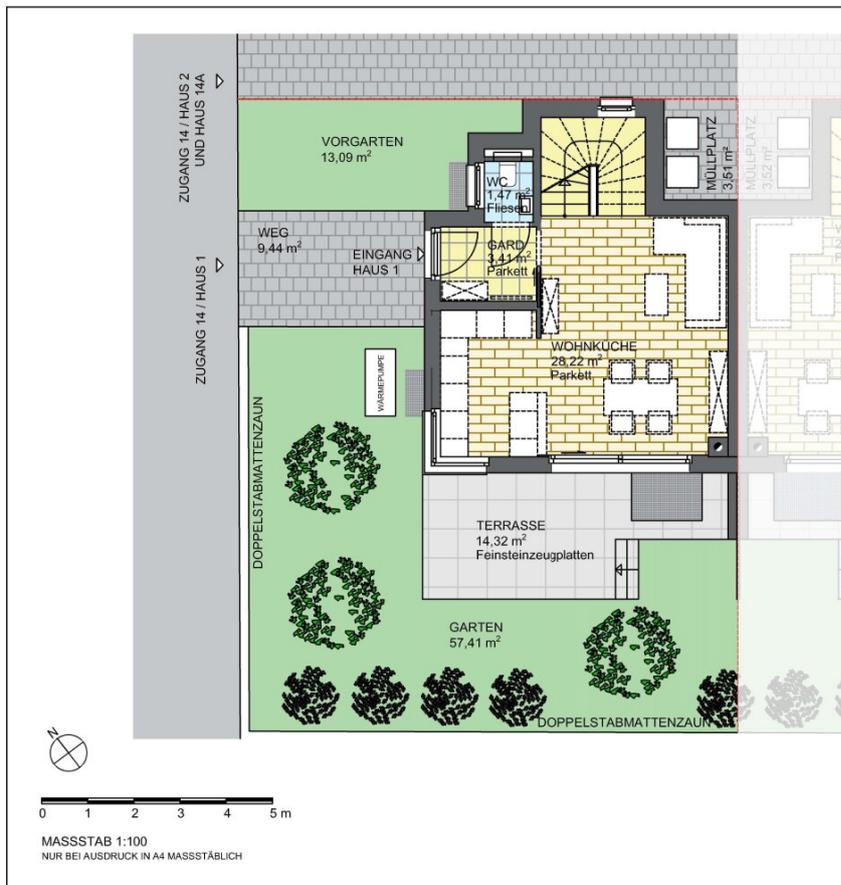
JPIM 
Real Estate GmbH



JPIM 
Real Estate GmbH



JPIM 
Real Estate GmbH



0 1 2 3 4 5 m

MASSSTAB 1:100
NUR BEI AUSDRUCK IN A4 MASSSTÄBLICH

CONSTA REAL DEVELOPMENT GMBH



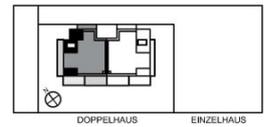
1140 Wien

ERDGESCHOSS

GESAMTE NF INKL. KG:	144,29 m ²
NUTZFLÄCHE EG:	33,10 m ²
GARDEROBE:	3,41 m ²
WC:	1,47 m ²
WOHNKÜCHE:	28,22 m ²
TERRASSE:	14,32 m ²
GÄRTEN:	70,50 m ²
WEGE:	12,95 m ²

RAUMHÖHE:	ca. 270 cm
GRUNDSTÜCK:	ca. 150 m ²

LAGEPLAN:



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



1140 Wien

OBERGESCHOSS

GESAMTE NF INKL. KG: 144,29 m²

NUTZFLÄCHE OG: 43,41 m²

WOHNZIMMER: 23,83 m²

BAD: 6,86 m²

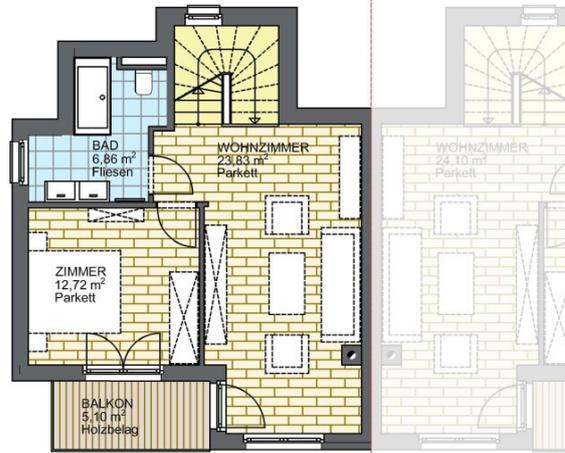
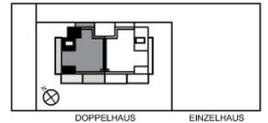
ZIMMER: 12,72 m²

BALKON: 5,10 m²

RAUMHÖHE: ca. 265 cm

GRUNDSTÜCK: ca. 150 m²

LAGEPLAN:



MASSSTAB 1:100
NUR BEI AUSDRUCK IN A4 MASSSTÄBLICH

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



1140 Wien

DACHGESCHOSS

GESAMTE NF INKL. KG: 144,29 m²

NUTZFLÄCHE DG: 32,13 m²

GANG: 2,99 m²

WC: 3,48 m²

ZIMMER: 12,42 m²

TERRASSE: 5,68 m²

ZIMMER: 11,07 m²

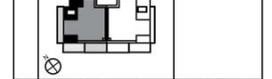
TERRASSE: 5,19 m²

BAD: 2,17 m²

RAUMHÖHE: ca. 265 cm

GRUNDSTÜCK: ca. 150 m²

LAGEPLAN:



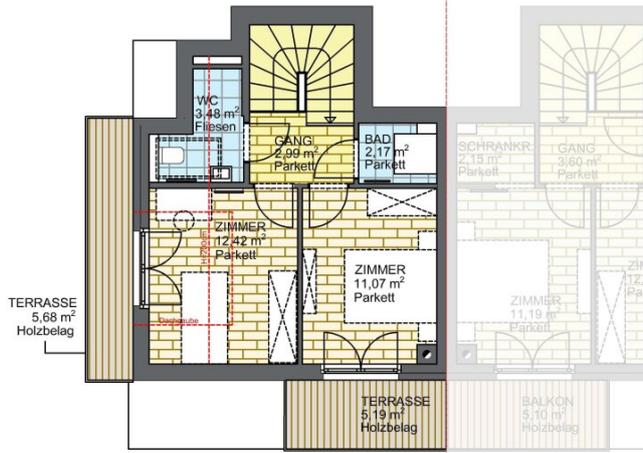
ARCHITECT

DIPL. ING. GERHARD SCHMID

1040 Wien · Scheerlinggasse 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: 144,29 m²

NUTZFLÄCHE UG: 35,65 m²

HOBBYRAUM: 20,16 m²

ABSTELLRAUM: 4,08 m²

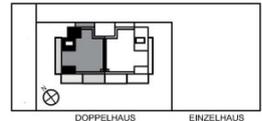
TECHNIKRAUM: 6,10 m²

ABSTELLRAUM: 5,31 m²

RAUMHÖHE: ca. 275 cm

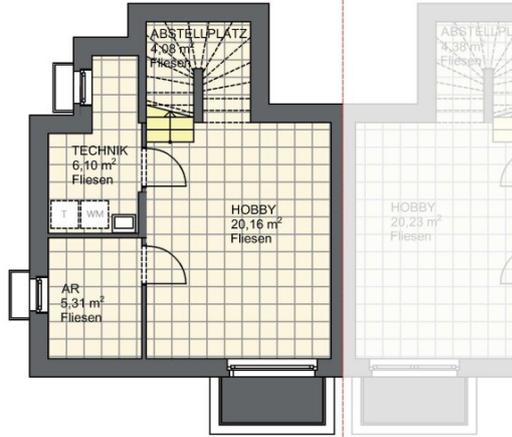
GRUNDSTÜCK: ca. 150 m²

LAGEPLAN:



ARCHITECT
DIPL. ING. GERHARD SCHMID
STÄDTLICHE VERORDNUNG 2002 VERORDNUNG 2101/2002
 1040 Wien - Scheerhühnergasse 4/13 - Tel. 503 19 55 - Fax 503 73 43
 Email office@architekt-schmid.at - http://www.architekt-schmid.at

PLANSTAND: Grundlage Polierpläne 2022



MASSSTAB 1:100
 NUR BEI AUSDRUCK IN A4 MASSSTÄBLICH

Objektbeschreibung

Erstbezug, schlüsselfertig, provisionsfrei für den Käufer!

Zum Verkauf steht eine vollunterkellerte und ziegelmassive Doppelhaushälfte in Grünruhelage mit familienfreundlichen Grundrissen und ist 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).

Die Küche ist vollausgestattet mit Möbeln und Geräten und die Bäder sind möbliert. Das Haus verfügt über komplette Außen- und Innenbeleuchtung.

Freuen Sie sich auf ein Ziegelhaus mit einer Süd-Westausrichtung, mit einer gesamten Wohnnutzfläche von ca. 145 m², aufgeteilt auf 5 Zimmer (Küche mit Esszimmer, separates Wohnzimmer, 3 Schlafzimmer 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 und ist sonnendurchflutet.

Die gesamte Terrassen- und Balkonnutzfläche offeriert ca. 30,29m², die Gartenfläche ca. 61,40m². Alle Wege (ca. 10m²) sind mit Betonpflaster verlegt.

Besonders nachhaltig ist die effiziente Luftwärmepumpe und an sehr kalten Tagen besteht die Möglichkeit, die Zeit bei einem warmen Kaminfeuer zu verbringen.

hochwertige Ausstattung des Ziegelhauses

- hochwertige Alu-Schüco-Fenster mit Außenrollladen (ermöglichen totale Fensterbeschattung und zusätzliche Einbruchssicherheit), elektrisch steuerbar.
- Gegensprechanlage
- Hochwertige Verfliesung, italienische Feinsteinzeugfliesen, großformatig ca. 120 x 70cm
- Glasgeländer innen
- Eichendielen geölt und Holzstufenverkleidung

- Alle Terrassen und Balkone mit hochwertigen 60x60cm Feinsteinzeugplatten ausgeführt
- Hobbyraum im Tiefgeschoss mit Fenstern und Fußbodenheizung
- Luftwärmepumpe (im Sommer Kühlfunktion)
- Klimaanlage im DG fertig ausgeführt, im Obergeschoss Leerverrohrung
- Kaminanschluss im Esszimmer
- Folgende Installationen sind vorbereitet: Alarmanlage, Überwachungsanlage für 2 Kameras, Automatische Rolladensteuerung, E-Ladestation, PV-Anlage (ca.6,5KW) möglich.

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. Besichtigungen samstags nach Vereinbarung. Wirtschaftliches Nahverhältnis.

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