

# **Lifestyle Residence Leopoldau - Top ausgestattete Doppelhaushälfte mit Balkonen/Terrassen sowie Gärten**



**Objektnummer: 3464**

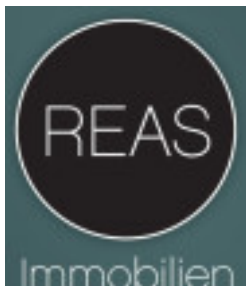
**Eine Immobilie von REAS Realitäten Asmus GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

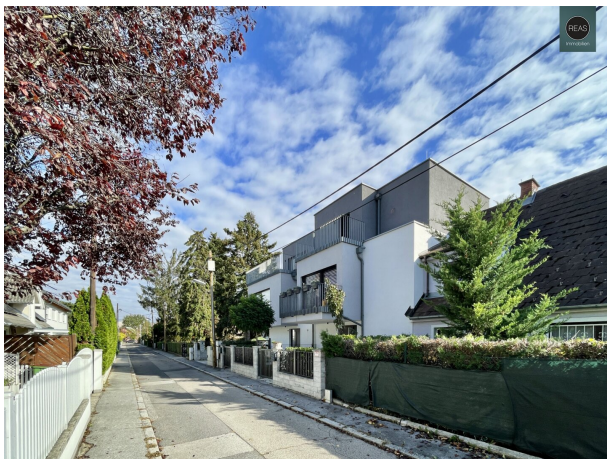
|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus                             |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1210 Wien                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2020                             |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 127,71 m <sup>2</sup>            |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 160,08 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                |
| <b>WC:</b>                           | 3                                |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 3                                |
| <b>Garten:</b>                       | 67,38 m <sup>2</sup>             |
| <b>Keller:</b>                       | 32,37 m <sup>2</sup>             |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 43,25 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A 0,77                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 949.000,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 168,54 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 16,85 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

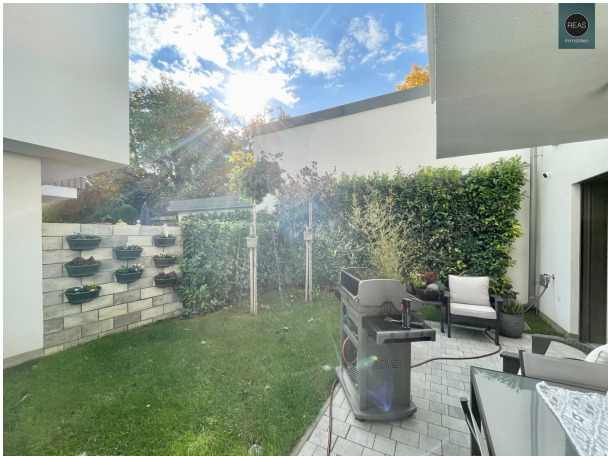
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**REAS Immobilien**

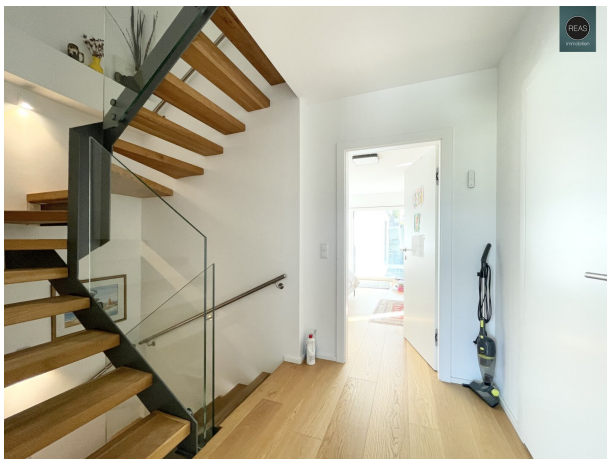












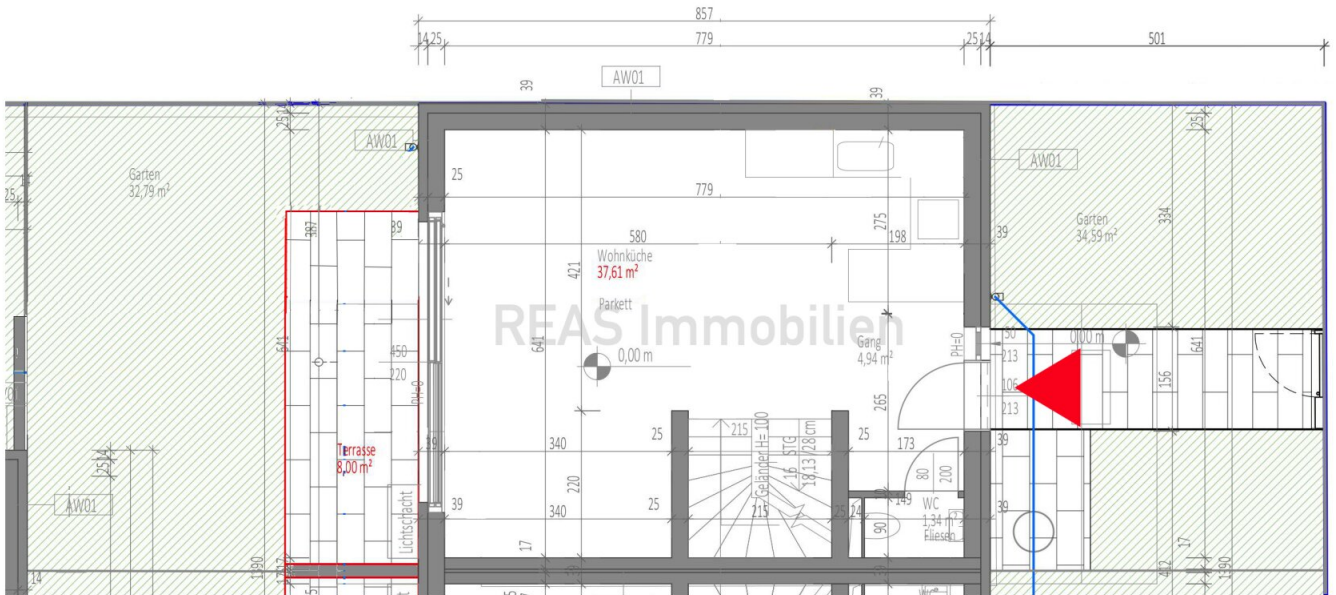








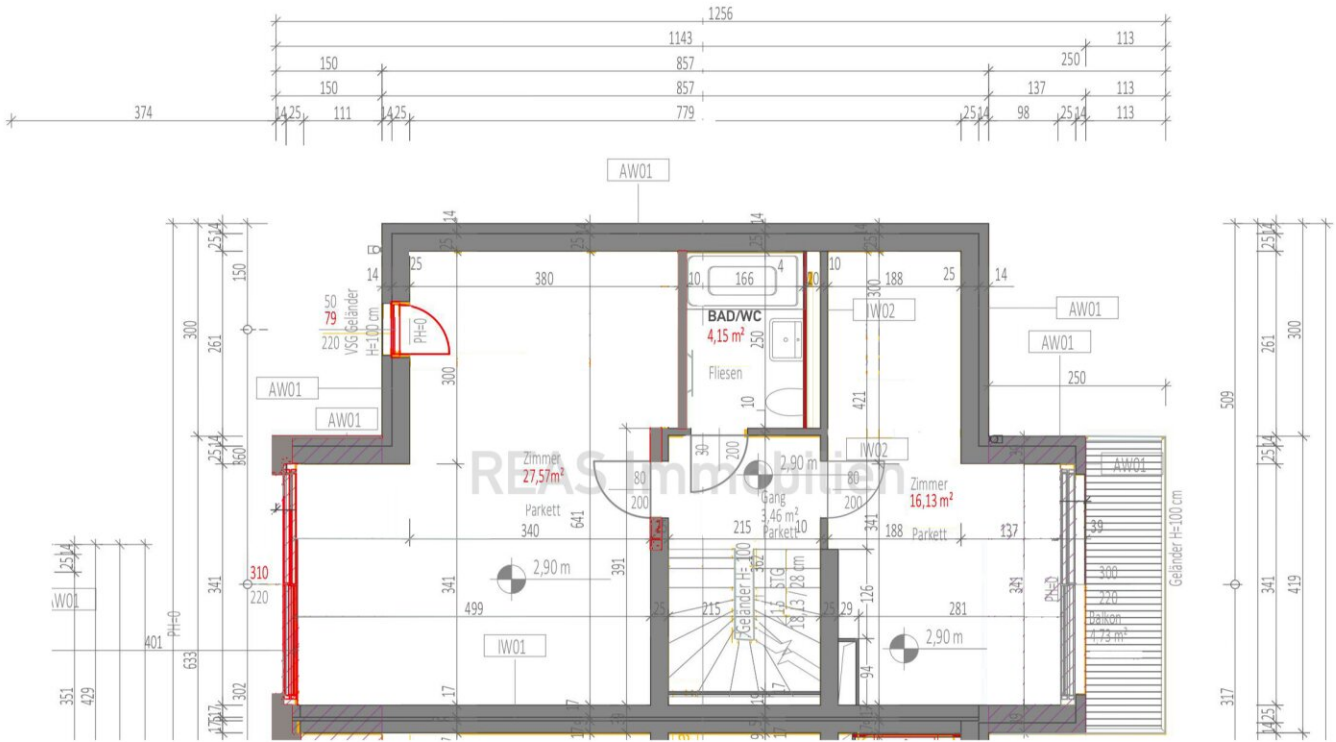




## ERDGESCHOSS

### Planskizze

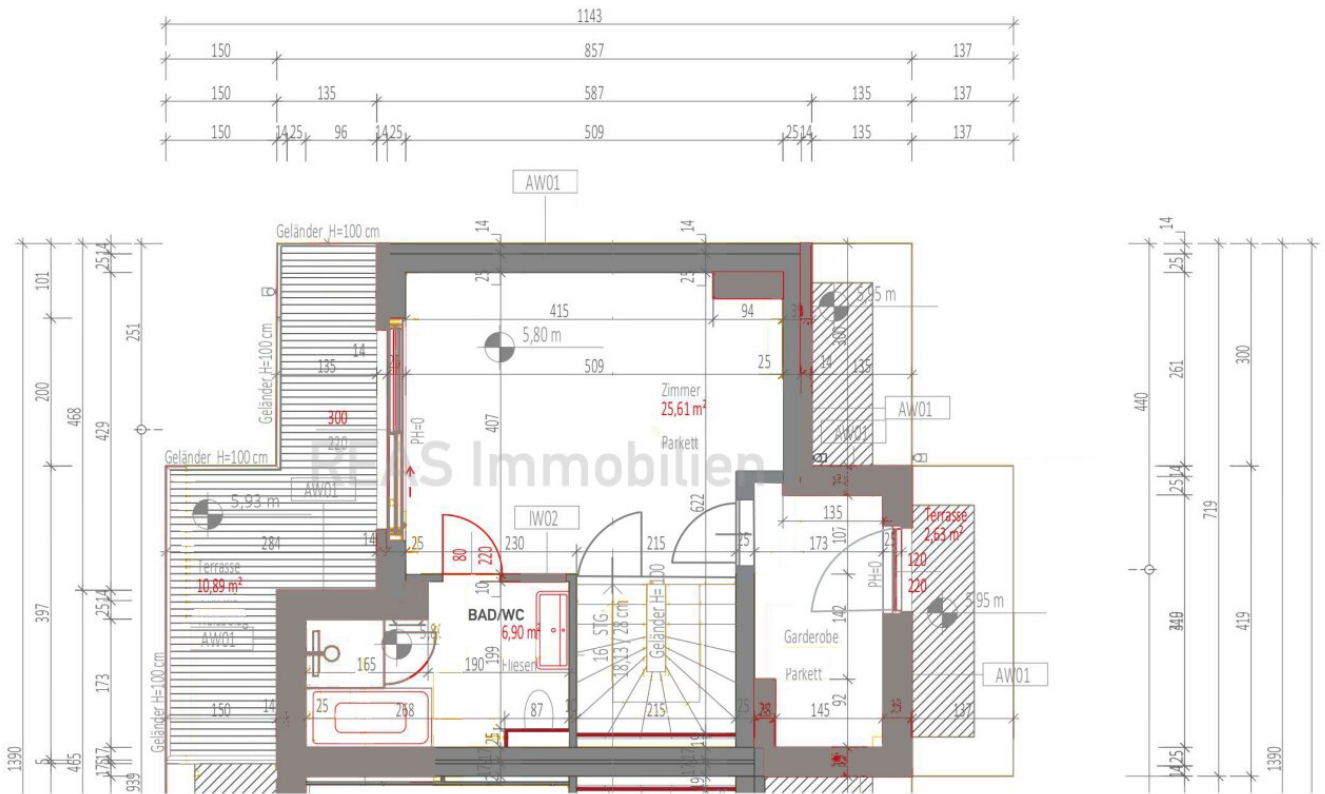
Dieser Plan dient lediglich der Orientierung und ist nicht verbindlich!



# OBERGESCHOSS

## Planskizze

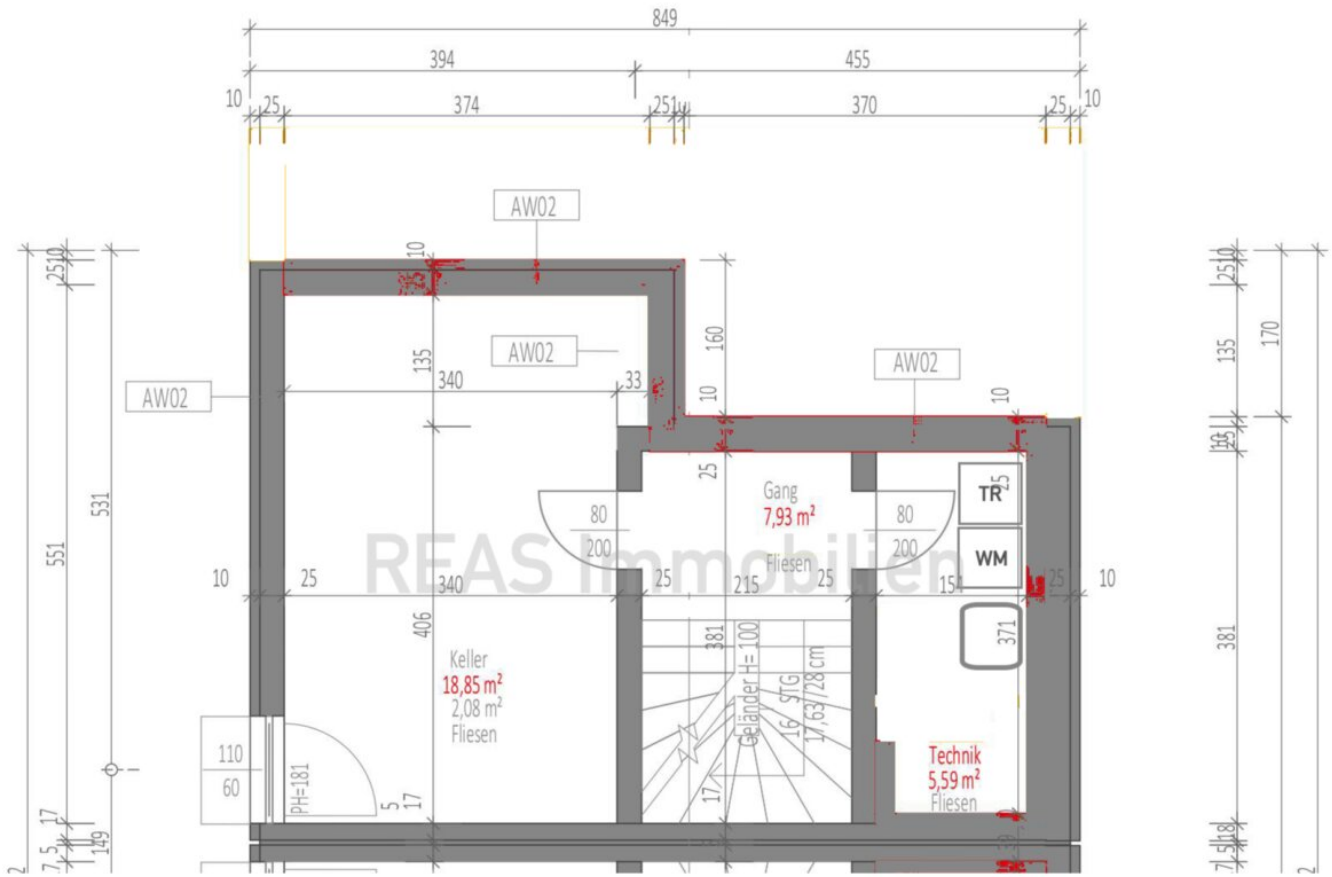
Dieser Plan dient lediglich der Orientierung und ist nicht verbindlich!



# DACHGESCHOSS

## Planskizze

Dieser Plan dient lediglich der Orientierung und ist nicht verbindlich!



# KELLERGESCHOSS

## Planskizze

Dieser Plan dient lediglich der Orientierung und ist nicht verbindlich!



## Objektbeschreibung

**Zum Verkauf gelangt eine neuwertige top ausgestattete Doppelhaushälfte mit Balkonen/Terrassen sowie Gärten in Ruhelage nahe U1 Leopoldau & Großfeldsiedlungsbad/Exkzent!**

**Das Haus besteht aus:**

Außenanlagen

- 1 Vorgarten mit Garten sowie gepflastertem Weg samt Überdachten Eingangsbereich
- 1 Garten (Rückseite des Hauses)
- 1 Terrasse (Rückseite des Hauses)

EG

- 1 Großraum mit Eingangsbereich/Küche/Essbereich sowie Wohnzimmer
- 1 WC mit Waschbecken
- 1 Stiege

1.OG

- 1 Vorraum/Stiege
- 1 Bad mit WC, Badewanne samt Glaswand, Waschbecken samt Spiegel und Beleuchtung, Handtuchheizkörper
- 2 Schlafzimmer

- 1 Balkon

## DG

- 1 Stiege
- 1 Schlafzimmer
- 1 Terrasse
- 1 Bad mit WC, Badewanne, Dusche samt Glaswand, Waschbecken samt Spiegel und Beleuchtung, Handtuchheizkörper
- 1 Schrankraum/Abstellraum/kleines Zimmer
- 1 Terrasse

## KG

- 1 Stiege/Vorraum
- 1 Technikraum/Abstellraum/Waschküche mit Waschmaschinenanschluss
- 1 Kellerraum mit Fenster

### **Zur hochwertigen Ausstattung gehören:**

Moderne komplett ausgestattete Einbauküche inkl. Geräte (Induktions-Kochfeld, Backofen, Kühl-Gefrierkombi, Geschirrspüler, Dunstabzug), Videogegensprechanlage, elektrische Außenbeschattungen, diverse Insektenschutzgitter, 3-fach verglaste Thermofenster (Josko),

Klimatisierung (Panasonic), Fußbodenheizung mit modernem Gas-Brennwertgerät (Vaillant), Waschküche im Keller, Wasseranschlüsse in den Gärten, uvm.

**Lage:**

Nur ca. 300m bis zur U1 Station Leopoldau in mitten einer ruhigen Wohngegend. Ca. 500m zu Kindergarten und Volksschule, ca. 130m zum Großfeldsiedlungsbad

**Nahversorgung:**

Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie diverse Gastronomien in der näheren Umgebung

Ekazent (Großfeldzentrum) ca. 450m entfernt

Eurospar ca. 600m entfernt

**Öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Umgebung:**

ca. 300m bis zur U1 Leopoldau

Bus 29B, N25, 32A, 36B

**Gerne stehen wir für Rückfragen oder Besichtigungen zur Verfügung.**

Wir ersuchen Sie, bereits in Ihrer Anfrage Ihre vollständigen Kontaktdaten (Adresse, Mail, Telefon) anzugeben, damit wir Ihre Anfrage rascher bearbeiten können. Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber sind wir verpflichtet, vor Bekanntgabe der Adresse diese Daten aufzunehmen und ersuchen um Ihr Verständnis.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Vertragsabschluss eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Provisionssätzen entspricht. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://reas-realitaeten-asmus.service.immo/registrieren/de) - <https://reas-realitaeten-asmus.service.immo/registrieren/de>

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 <3.500m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <3.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap