

**Moderne Familienvilla in absoluter Ruhelage I
Provisionsfrei I Luftwärmepumpe I Stellplatz**



Terrasse

Objektnummer: 15457

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	169,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	73,00 m ²
Keller:	40,00 m ²
Kaufpreis:	1.420.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Josephiné Zender

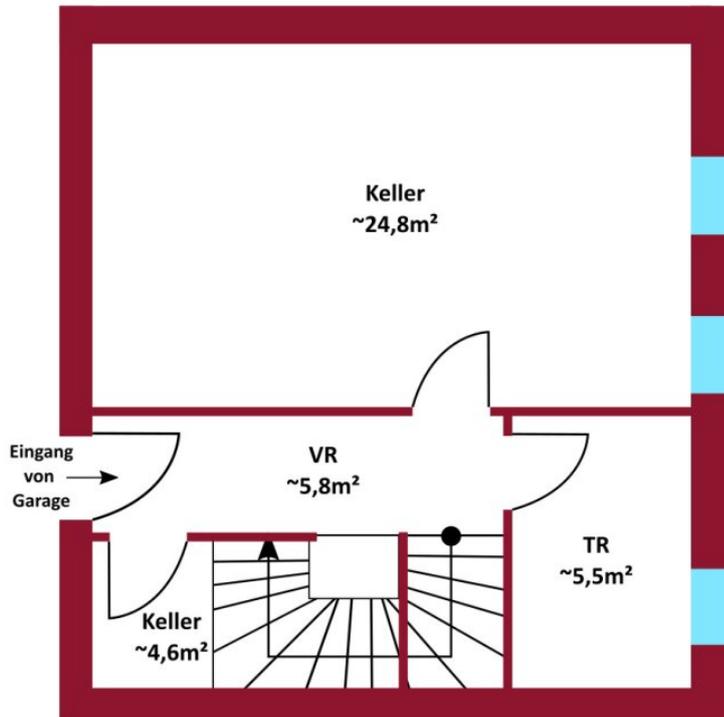
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

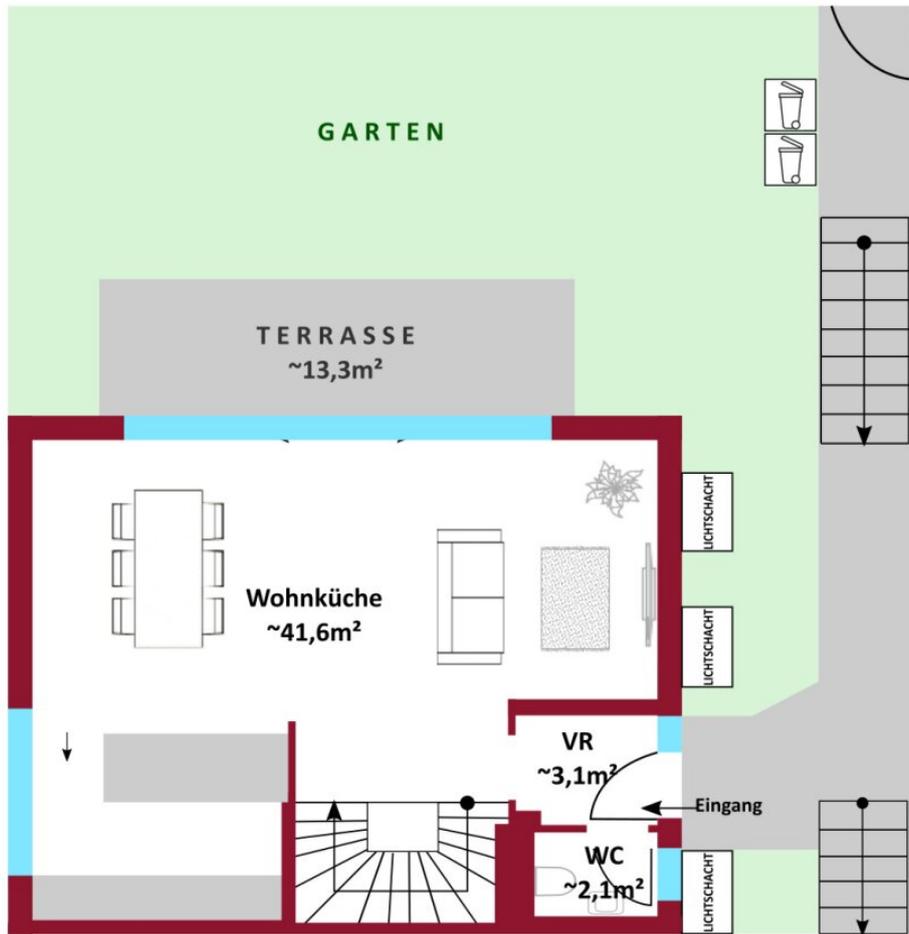
T +43 1 3709098
H +436769400834

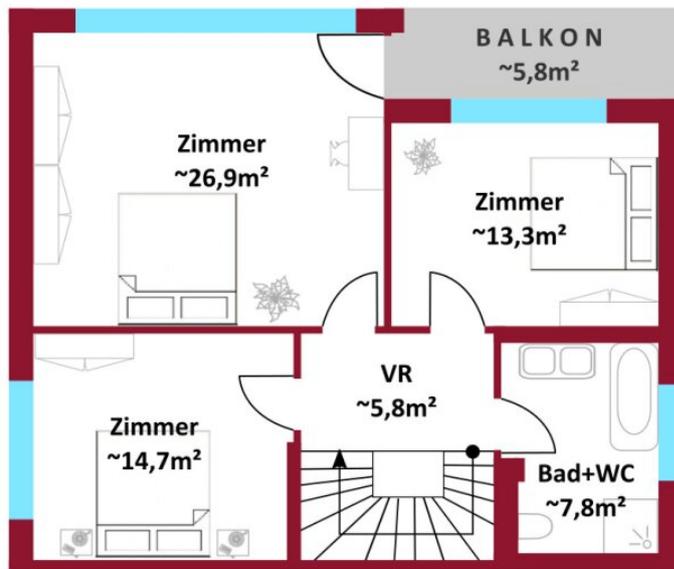


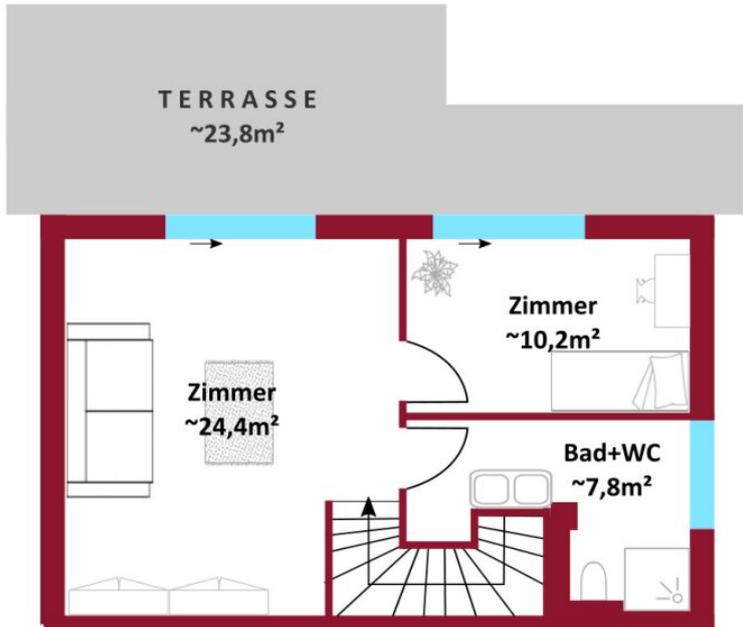












Objektbeschreibung

Diese neuwertige Familienvilla bietet auf ca. 169 m² Wohnfläche und einer vollunterkellerten Fläche von ca. 40 m² genügend Raum für die ganze Familie. Mit einer durchdachten Aufteilung und hochwertiger Ausstattung, wie einer modernen Luft-Wärmepumpe der Marke Ochsner mit Kühlfunktion und hochwertigen JOSKO-Fenstern, ist dieses Zuhause eine perfekte Kombination aus Komfort und Funktionalität.

Das Haus besticht durch eine moderne Architektur und ein durchgehend hochwertiges Interieur. Die komfortable Fußbodenheizung sorgt für angenehme Temperaturen im gesamten Haus.

Raumaufteilung:

- **Erdgeschoss (EG):** Im Erdgeschoss finden Sie den offenen Wohnbereich, der mit einer großen Wohnküche (ca. 41,6 m²) überzeugt und direkten Zugang zur Gartenterrasse bietet. Eine separate Gästetoilette sorgt für zusätzlichen Komfort.
- **Obergeschoss (OG):** Das Obergeschoss beherbergt drei großzügige Schlafzimmer sowie ein modernes Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC. Der Balkon bietet einen schönen Ausblick und lädt zum Entspannen ein.
- **Dachgeschoss (DG):** Im Dachgeschoss befindet sich das Masterbedroom und ein weiteres Zimmer und bietet zudem eine großzügige Außenfläche: Terrasse: 23,8 m². Diese Außenfläche bietet Platz für Erholung und Freizeit und laden zum Entspannen in der frischen Luft ein.
- **Keller (KG):** Der Keller ist vollunterkellert und mit einem Estrich sowie einer Fußbodenheizung ausgestattet. Hier befindet sich auch die moderne Luft-Wärmepumpe der Marke Ochsner, die sowohl Heiz- als auch Kühlfunktion bietet.

Besondere Merkmale:

- Komfortable Fußbodenheizung im gesamten Haus.
- Moderne Luft-Wärmepumpe der Marke Ochsner im Keller mit Kühlfunktion.

- Hochwertige Alu-Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung der Marke JOSKO.
- Raffstores bei allen Fenstern und Terrassentüren von JOSKO.
- Begrüntes Flachdach, das für eine angenehme Atmosphäre sorgt.

Diese moderne Villa bietet luxuriöses Wohnen in einem familienfreundlichen Umfeld und überzeugt mit hochwertiger Ausstattung.

Das Haus wird belagsfertig übergeben, kann jedoch auf Wunsch gegen einen Aufpreis auch schlüsselfertig gestellt werden, jedoch ohne Küchen.

Kostenübersicht:

Der Kaufpreis beträgt € 1.420.000,--

Gerne steht Ihnen Frau Josephine Zender für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0676 9400 834](tel:06769400834) zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m

Apotheke <2.500m

Klinik <5.000m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <2.500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <2.500m

Bank <2.500m

Post <3.000m

Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <3.000m

U-Bahn <3.500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap