Moderne Provisionsfreie Häuser und Wohnungen mit großzügigen Terrassen, hochwertiger Ausstattung und Stellplätzen

Objektnummer: 15463

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

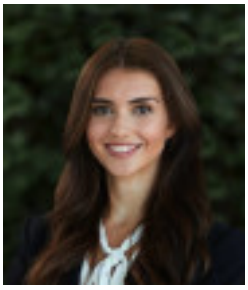
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Wohnfläche:	115,30 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	3
Terrassen:	3
Keller:	14,72 m²
Kaufpreis:	1.092.500,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

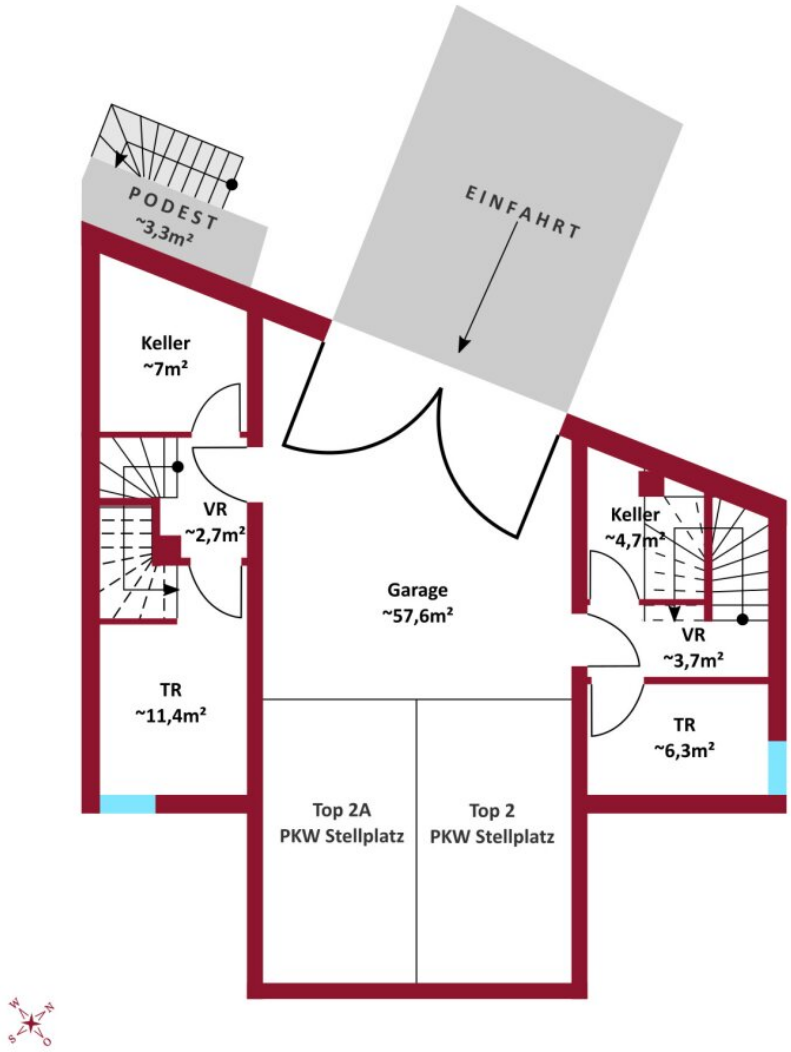


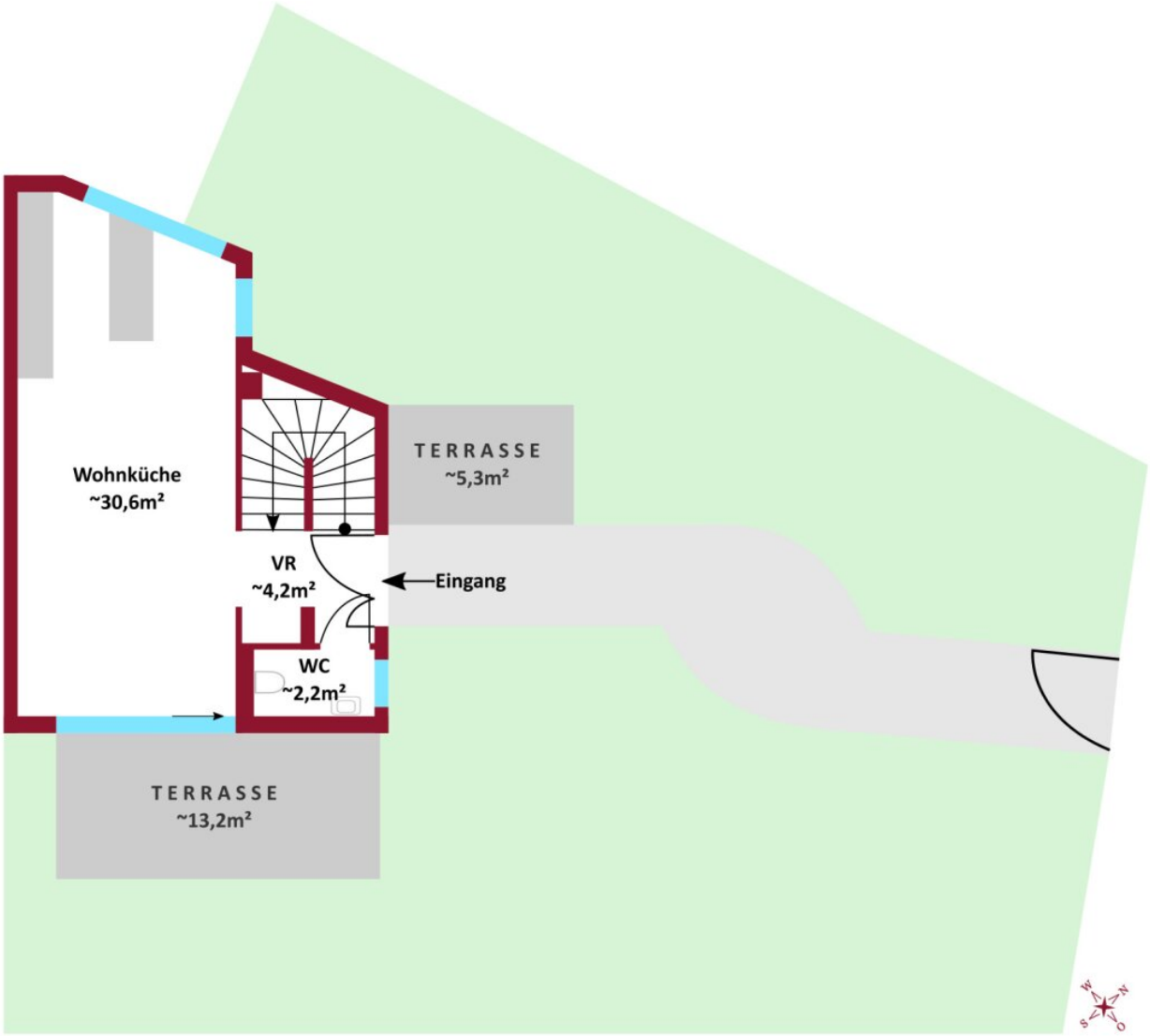
Josephiné Zender

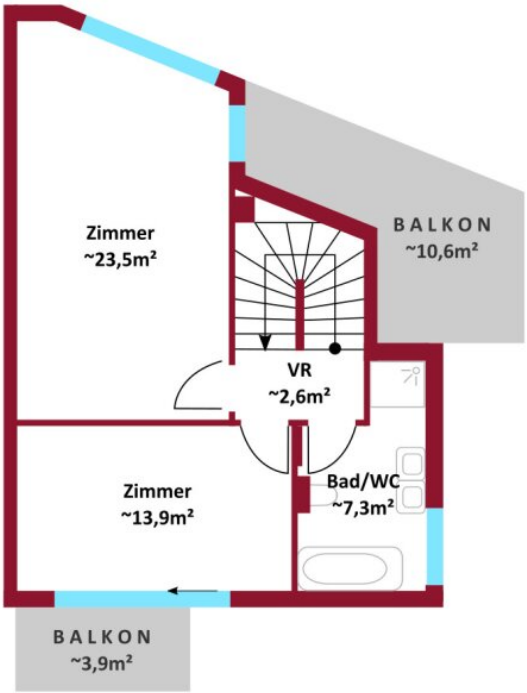
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098
H +436769400834

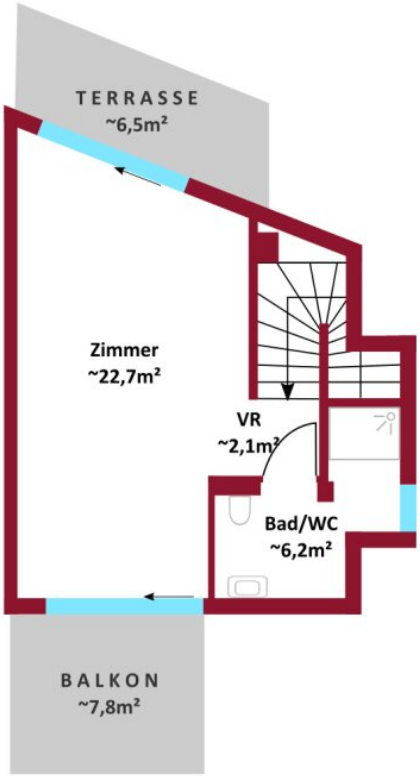
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur


PODEST
~3,3m²
EINFAHRT
Keller
~7m²
VR
~2,7m²
Garage
~57,6m²
Keller
~4,7m²
VR
~3,7m²
TR
~11,4m²
TR
~6,3m²
Top 2A
PKW Stellplatz
Top 2
PKW Stellplatz


Wohnküche
~30,6m²
TERRASSE
~5,3m²
VR
~4,2m²
Eingang
WC
~2,2m²
TERRASSE
~13,2m²
W
N
S
O


Zimmer
~23,5m²
BALKON
~10,6m²
VR
~2,6m²
Zimmer
~13,9m²
Bad/WC
~7,3m²
BALKON
~3,9m²

W
N
S
O


TERRASSE
~6,5m²
Zimmer
~22,7m²
VR
~2,1m²
Bad/WC
~6,2m²
BALKON
~7,8m²

W
N
S
O

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – Moderne Häuser und Wohnungen in der Natur

In dieser exklusiven Wohnanlage bieten wir Ihnen sowohl zwei moderne Familienhäuser als auch zwei hochwertige Wohnungen, die durch ihre großzügige Raumaufteilung, erstklassige Ausstattung und perfekte Lage bestechen. Diese Immobilien bieten nicht nur ein komfortables und luxuriöses Wohnen, sondern auch die Flexibilität, zwischen einem Kauf oder einer Mietoption zu wählen – je nach Ihren individuellen Bedürfnissen und Lebensvorstellungen.

Die Häuser:

Jedes der zwei Familienhäuser verfügt über moderne Architektur und eine hochwertige Ausstattung, die keine Wünsche offenlässt. Mit großzügigen Wohnflächen von ca. 131 m² bis 154 m² bieten die Häuser genügend Raum für Ihre Familie und Gäste.

Die Vollunterkellerung sorgt für zusätzlichen Stauraum, während die moderne Luft-Wärmepumpe mit Kühlfunktionfür eine angenehme Raumtemperatur sorgt. Alle Häuser sind mit einer Fußbodenheizung, hochwertigen Alu-Kunststofffenstern mit 3-fach Isolierverglasung und Raffstores ausgestattet, um sowohl für hervorragende Dämmung als auch für maximalen Komfort zu sorgen. Die begrünte Flachdach-Option rundet das Bild einer umweltbewussten und nachhaltigen Architektur ab.

Die Häuser werden belagsfertig übergeben, kann jedoch auf Wunsch gegen einen Aufpreis auch schlüsselfertig gestellt werden, jedoch ohne Küchen.

Die Wohnungen:

Unsere zwei modernen Wohnungen bieten Ihnen viel Platz und Komfort, mit einer Wohnfläche von ca. 115 m² bis 154 m². Diese Wohnungen wurden so gestaltet, dass sie sowohl ein modernes, offenes Raumgefühl vermitteln als auch für praktische Nutzungsmöglichkeiten wie Arbeitsräume oder Hobbybereiche sorgen.

Die Ausstattung ist ebenso hochwertig: Luft-Wärmepumpen mit Kühlfunktion, Fußbodenheizung in allen Bereichen, hochwertige Fenster mit 3-fach Isolierverglasung, und Raffstores sorgen für Wohlfühlklima und hohe Energieeffizienz. Ob im Erdgeschoss, mit Wohnküche und Terrassen, im Obergeschoss mit Schlafzimmern und großzügigen Bädern oder im Dachgeschoss mit Balkonen – alle Räume bieten Ihnen ausreichend Platz für Ihre persönlichen Gestaltungsideen. Die großzügigen Terrassen und Balkone laden zum Verweilen und Entspannen ein.

Die Wohnungen werde schlüsselfertig übergeben inkl. Küchen.

Kauf oder Miete – Ihre Wahl:

Egal, ob Sie sich für den Kauf einer dieser stilvollen Häuser oder Wohnungen entscheiden oder lieber in eine der vermietbaren Wohnungen einziehen möchten, bei uns haben Sie die Flexibilität, die zu Ihrem Lebensstil passt. Wir bieten Ihnen die Möglichkeit, zwischen Kauf und Mietoption zu wählen, je nachdem, welche Bedürfnisse und Zukunftspläne Sie haben. Beide Optionen bieten Ihnen die gleiche hohe Ausstattung, exzellente Lage und viel Raum für Ihre Ideen.

Lage und Infrastruktur:

Die Objekte befinden sich in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Lage, die Ihnen sowohl eine hohe Lebensqualität als auch eine ausgezeichnete Anbindung an alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen bietet. Genießen Sie den Garten, die Terrassen und Balkone, und erleben Sie die Ruhe und den Komfort, den diese Immobilien zu bieten haben.

Besondere Merkmale:

- Komfortable Fußbodenheizung im gesamten Haus für Wohlfühlklima das ganze Jahr über.
- 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 moderne Optik und zusätzliche Dämmung sorgt.
- Stellplätze

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und entdecken Sie HIER Ihr neues Zuhause. Wir freuen uns darauf, Sie persönlich zu beraten!

Gerne steht Ihnen Frau Josephine Zender für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter +436769400834 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.

Diese exklusive Familienvilla auf ca. 115 m² Wohnfläche bietet ein großzügiges Raumkonzept und durchdachte Details, die den modernen Lebensstil unterstützen. Mit einer Vollunterkellerung von ca. 21 m², einer Fußbodenheizung im gesamten Haus und einem Garagenplatz bietet dieses Haus einen hohen Komfort. Der begrünte Garten und mehrere Terrassen machen es zu einem perfekten Rückzugsort für Familie und Freunde.

Die hochwertige Luft-Wärmepumpe der Marke Ochsner sorgt nicht nur für angenehme Temperaturen im Winter, sondern auch für eine Kühlfunktion im Sommer. Die Alu-Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung der Marke JOSKO bieten exzellente Wärmedämmung, und die Raffstores sorgen für den optimalen Sonnenschutz. Das begrünte Flachdach trägt zur optischen Aufwertung des Hauses und zur zusätzlichen Dämmung bei.

Raumaufteilung:

- **Erdgeschoss (EG):**

  Das Erdgeschoss bietet eine großzügige Wohnküche von ca. 30,6 m² mit viel Platz für eine offene Gestaltung und direkten Zugang zur Terrasse (ca. 13,2 m²). Ein WC (ca. 2,2 m²), ein Vorraum (ca. 4,2 m²) sowie eine weitere Terrasse (ca. 5,3 m²) runden das Erdgeschoss ab.

- **Obergeschoss (OG):**

  Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer:

  - Zimmer 1 (ca. 23,5 m²) mit direktem Zugang zum Balkon (ca. 10,6 m²)
  - Zimmer 2 (ca. 13,9 m²) mit direktem Zugang zum Balkon (ca. 3,9 m²)
  - Ein modernes Badezimmer mit Badewanne und Dusche (ca. 7,3 m²) ergänzt das Obergeschoss.

- **Dachgeschoss (DG):**

  Das Dachgeschoss bietet zusätzlich das Masterbedroom mit Balkon:

  - Zimmer 1 (ca. 22,7 m²) mit Zugang zur Terrasse (ca. 6,5 m²) und Balkon (ca. 7,8 m²) und Terrasse (6,5m²)

  - Die Badezimmer mit Dusche (ca. 6,2 m²)ist direkt mit dem Vorraum verbunden

- **Keller (KG):**

  Der Keller bietet mit ca. 7 m² ausreichend Stauraum, während die Garage (ca. 57,6 m²) viel Platz für Ihr Fahrzeug bietet.

Besondere Merkmale:

- Komfortable Fußbodenheizung im gesamten Haus.

- Moderne Luft-Wärmepumpe der Marke Ochsner mit Kühlfunktion im Keller.

- Hochwertige Alu-Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung der Marke JOSKO.

- Raffstores bei allen Fenstern und Terrassentüren von JOSKO.

- Begrüntes Flachdach für eine ansprechende Optik und zusätzliche Dämmung.

Dieses moderne Zuhause kombiniert großzügige Wohnflächen, nachhaltige Technik und komfortables Wohnen in einer attraktiven Lage.

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

Kostenübersicht:

Der Kaufpreis beträgt € 1.092.500,--

Gerne steht Ihnen Frau Josephine Zender für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0676 9400 834 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 <2.500m
Apotheke <2.000m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <2.500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <3.000m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap