

**KURZ VOR DER FERTIGSTELLUNG - 3 Hochwertig
ausgestattete Reihenhäuser inmitten von Vösendorf!**



Fassade

Objektnummer: 6653/662

Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reiheneckhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2331 Vösendorf
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	160,00 m ²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	4
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	62,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 26,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	695.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Laurenz Schnitzer

CONFIDO Immobilien GmbH
Rotenturmstraße 27/5
1010 Wien

T +43 664 518 45 11
H +43 664 518 45 11

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

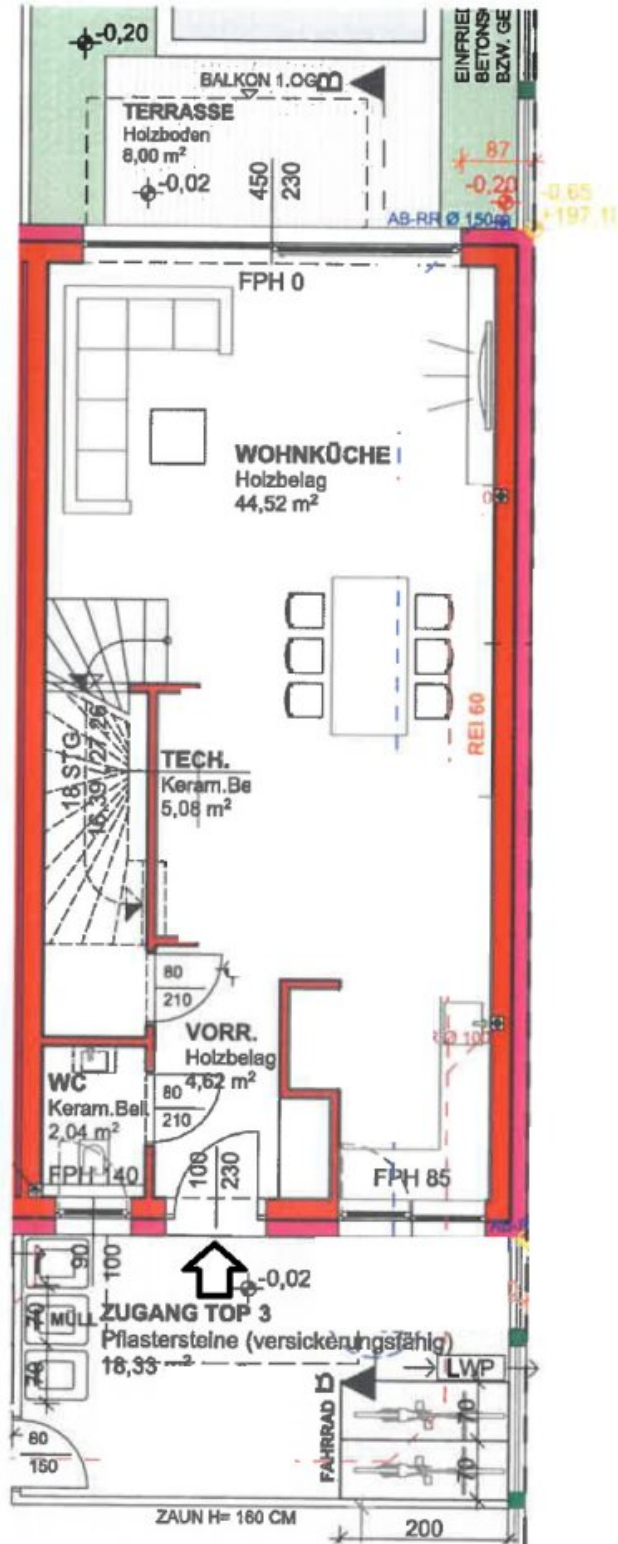




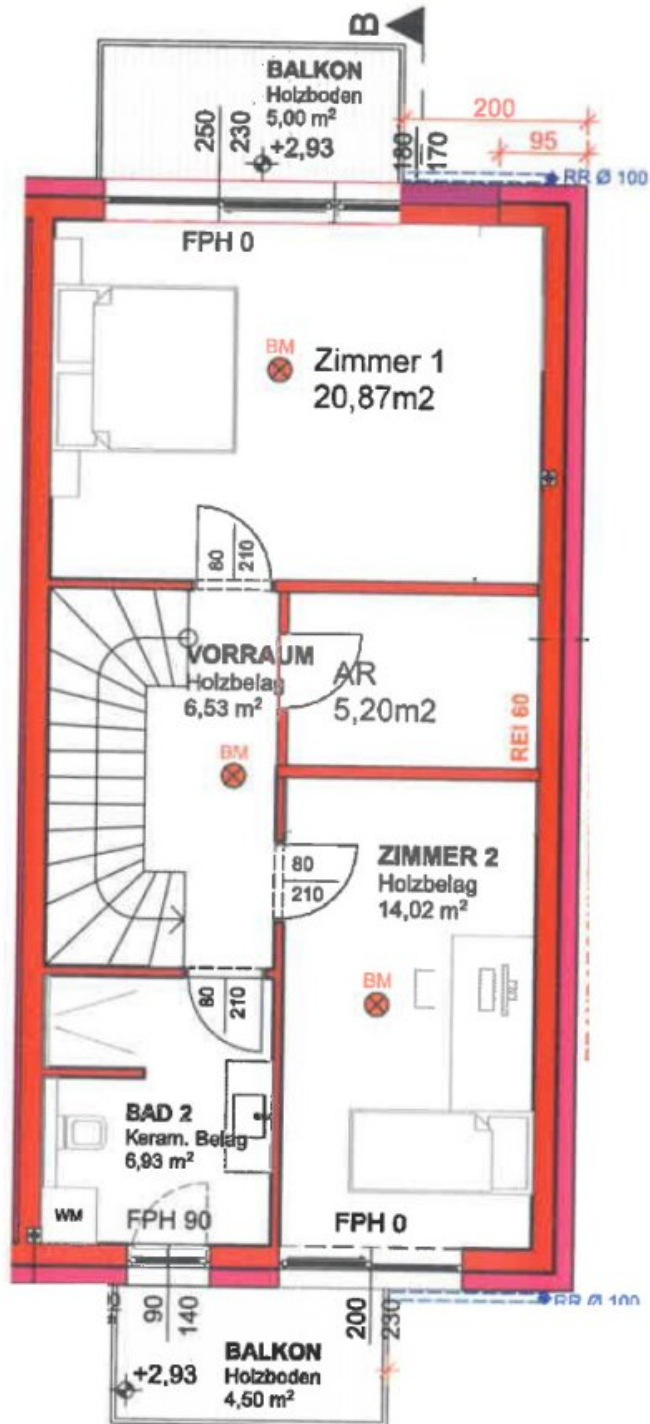




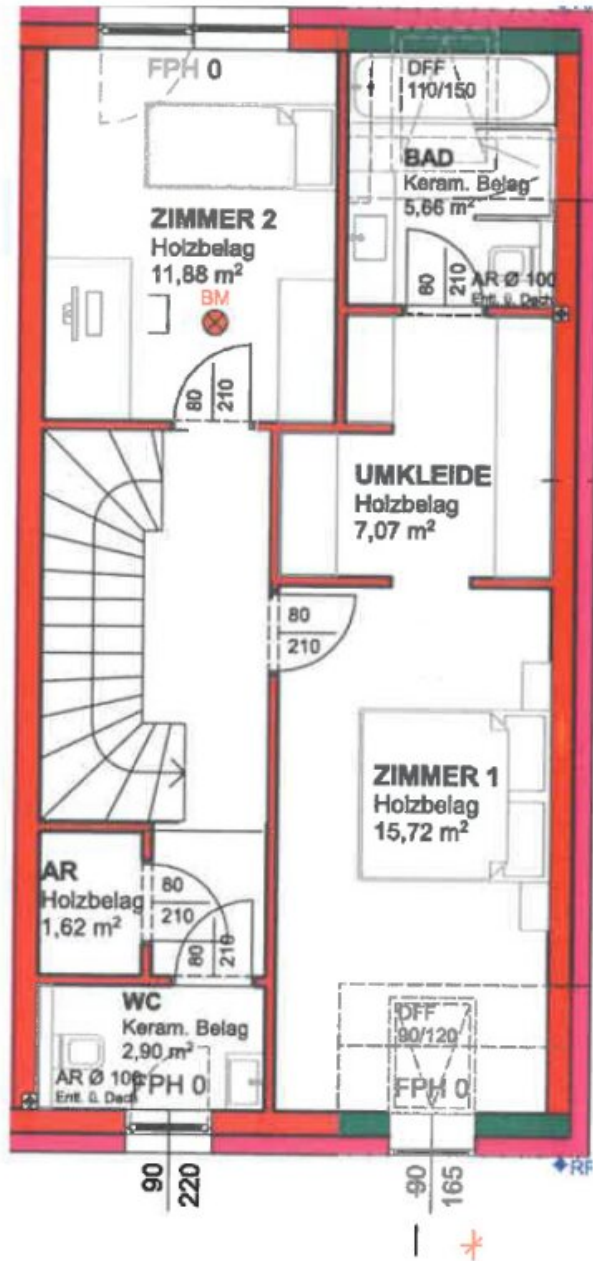
ERDGESCHOß

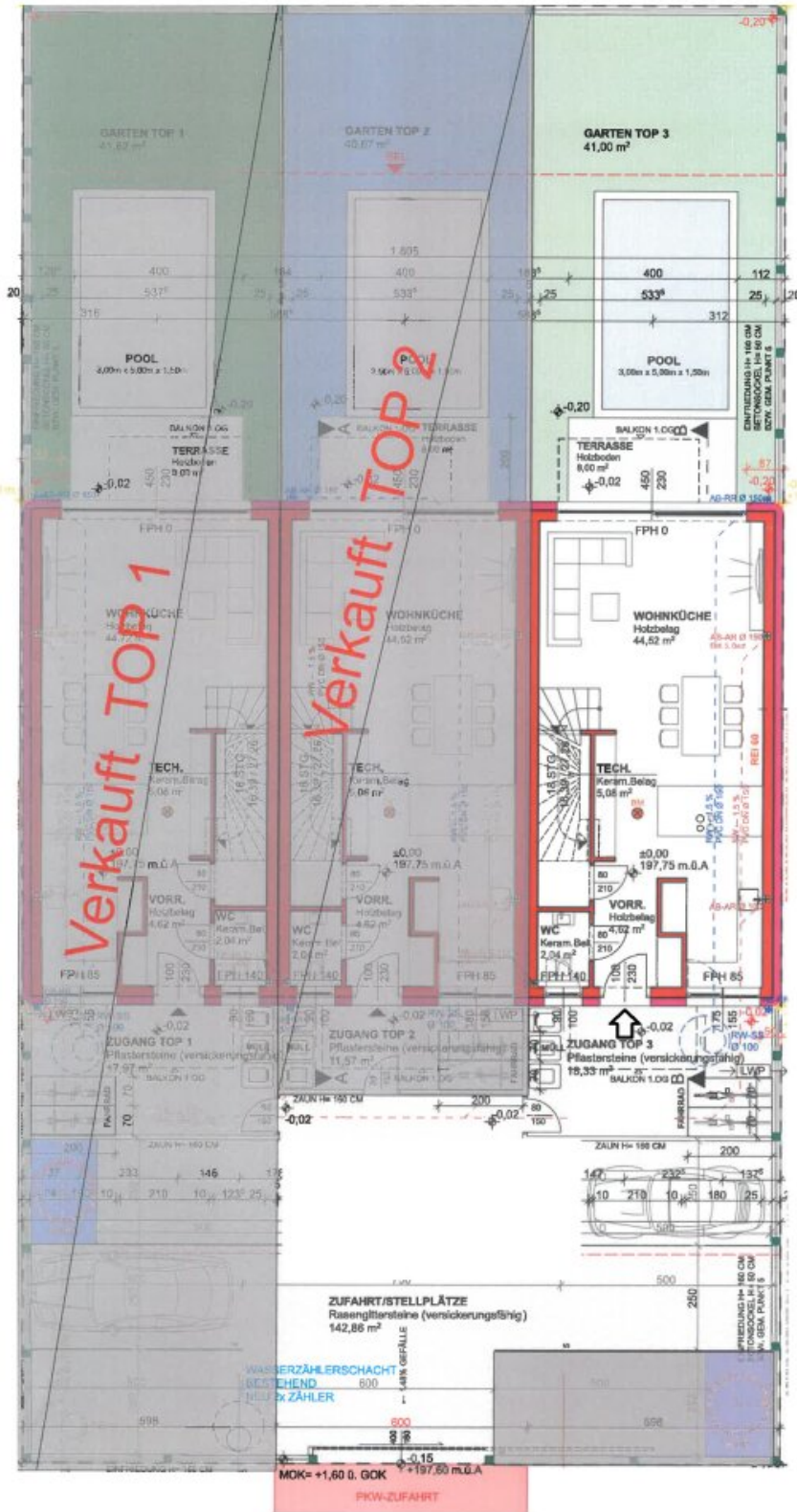


1. Obergeschoß



2. Obergeschoß





Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangen diese 3 großartig geplanten und geschmackvoll ausgestatteten, rund 160m² große Reihenhäuser mit jeweils 5 Zimmern und Eigengarten nahe der Grenze Wiens. Sie liegen in sehr ansprechender Lage inmitten von Vösendorf.

DAS PROJEKT:

Auf dem rund 630 m² großen Grundstück werden 3 Reihenhäuser errichtet. Die Häuser erstrecken sich über 3 Wohnebenen und verfügen über 5 Zimmer, Eigengärten sowie über jeweils eine Terrasse und 2 Balkone. Im vorderen Bereich der Liegenschaft wird sich die allgemeine Zufahrt sowie der Stellplatzbereich befinden. Es werden 2 Stellplätze pro Wohneinheit zur Verfügung stehen. Die Wasser und Stromversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Netz. Die Beheizung erfolgt mittels einer umweltfreundliche Luft - Wärmepumpe über die Fußbodenheizung. Auf den Dachflächen sind die Vorbereitungen für Photovoltaik- oder Solaranlagen vorgesehen. Das Gebäude wird in einer Kombination aus Ziegel und Stahlbeton in Massivbauweise errichtet werden. Es werden ausschließlich Wienerberger Porotherm Ziegel verwendet. Die Fußböden der Reihenhäuser werden mit Trittschalldämmung ausgeführt und alle Innenwände aus Wienerberger Ziegeln gemauert. Sämtliche Außenwände werden mit einer 20cm dicken Wärmedämmung versehen sowie sämtliche Verblechungen in Aluminiumblech beschichtet ausgeführt. Die Wohnräume und Sanitärräume werden mit Zwischendecken und Einbaubeleuchtung (Konzeptbeleuchtung LED) versehen werden.

Die Reihenhäuser befindet sich schon im Bau. Die Fertigstellung ist im 1. Quartal 2025 geplant!

Die Häuser:

Die Häuser sind ideal geplant und geschmackvoll ausgestattet, rund 160m² große und verfügen über 5 Zimmer, Terrasse und ca. 62m² Eigengarten nahe der Grenze Wiens. Sie liegen in sehr ansprechender Lage inmitten von Vösendorf. Der Anteil der Grundfläche der Häuser beträgt rund 165m². Jedes Haus verfügt über 3 Wohnebenen und ist wie folgt aufgeteilt:

Erdgeschoß: Über den Vorraum gelangt man in die **sehr großzügige, rund 45m² große Wohnküche**, wo **sämtliche Anschlüsse für Ihre Traumküche** vorbereitet sind. Hier befindet sich auch **der Ausgang durch die ca. 4,5m breite Hebeschiebetüre**, auf die **knapp 8m² große Terrasse** und den **ca. 62m² großen Eigengarten**. Die **Gästetoilette** sowie die **Technik unter dem Stiegenaufgang** vervollständigen das Erdgeschoß der Immobilie. Der **komplette Boden dieser Ebene** wird mit **eleganten, italienischen Großformatfliesen (120x120 Hersteller Florim)** versehen werden.

1. OG : Das erste Obergeschoß verfügt über **2 geräumige Schlafzimmer (ca.21m² und 14m²)**, über **ein Badezimmer mit Dusche und Toilette** sowie über **einen Abstellraum**, der auch als Umkleide genutzt werden könnte. Abgerundet wird diese Etage durch **2 ungefähr 5m² große Balkone**.

2.OG: Im zweiten Obergeschoß befindet sich **das Elternschlafzimmer mit begehbarem Schrankraum und Ensuite - Badezimmer mit Badewanne und Toilette**. Idealerweise gibt es noch ein **ca. 11m² großes Arbeitszimmer** und **eine separate Toilette** in der obersten Wohnebene.

Im 1. und 2. OG des Hauses wird ein **sehr geschmackvoller, geölter Eiche Echtholzdielenboden (220 cm länge)** verlegt werden. Hervorzuheben sind neben der **äußerst hochwertigen Sanitärausstattung (Villeroy & Boch, Dornbracht Armaturen)** auch die **2,3m hohen REKORD Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung samt elektr. Sonnenschutz (Raffstore/ Rolladen in Unterputz)** die viel Tageslicht spenden und perfekt isolieren. Die **Anschlüsse für eine Klimaanlage** werden seitens **des Verkäufers vorbereitet**. Das **gesamt Haus** ist mit einer **Fußbodenheizung** ausgestattet.

Das Objekt wird schlüsselfertig samt Außenanlage übergeben. Ein Pool ist nicht im Kaufpreis enthalten - kann aber per Aufpreis bestellt und realisiert werden.

Bei näherem Interesse schicken wir Ihnen sehr gerne die komplette Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu.

Aufteilung:

- Vorplatz mit PKW - Stellplätzen

EG:

- Vorraum
- ca. 45m² große Wohnküche mit sämtlichen Küchenanschlüssen
- separate Toilette
- Technik unter der Treppe
- ca. 8m² große Terrasse
- ca. 62m² Eigengarten

1. OG:

- 2 Schlafzimmer
- 2 Balkone
- Abstellraum (Umkleide)
- Badezimmer mit Dusche und WC

2. OG:

- Elternschlafzimmer
- Schrankraum
- Ensuite - Badezimmer mit Badewanne und Toilette
- Arbeitszimmer

- separate Toilette

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 <2.000m
Apotheke <500m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <5.500m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <4.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap