Reihenhaus am Stadtrand von Wien nahe U1 | Erstbezug

Erdgeschoss

Objektnummer: 3801_981

Eine Immobilie von RE/MAX Together

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenendhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	117,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	57,26 m²
Heizwärmebedarf:	B 39,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Kaufpreis:	899.900,00 €

Ihr Ansprechpartner

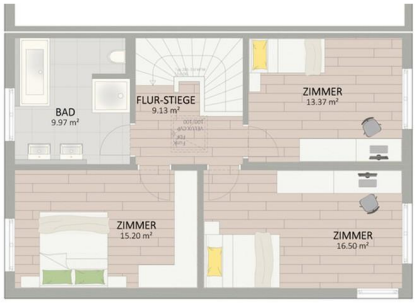
Nicholas Riedl

RE/MAX Together
Felberstraße 8
1150 Wien

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

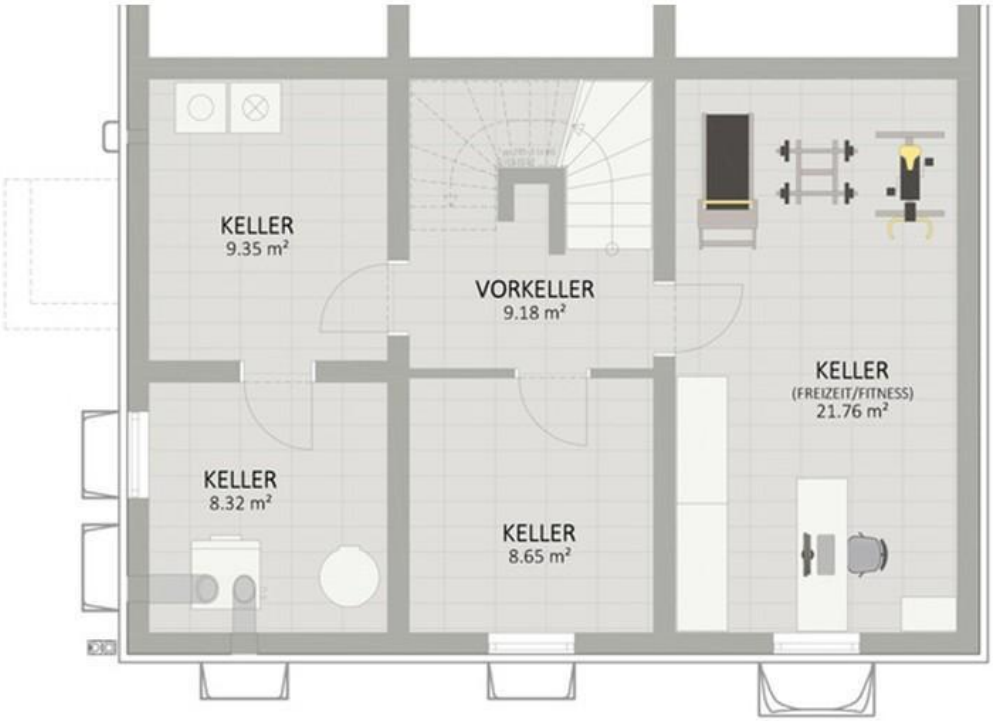
RE/MAX

WC
1.83 m²
AR.
1.11 m²
VORRAUM
6.41 m²
WOHNEN-KÜCHE-STIEGE
51.20 m²
TERRASSE
19.95 m²


BAD
9.97 m²
FLUR-STIEGE
9.13 m²
ZIMMER
13.37 m²
ZIMMER
15.20 m²
ZIMMER
16.50 m²

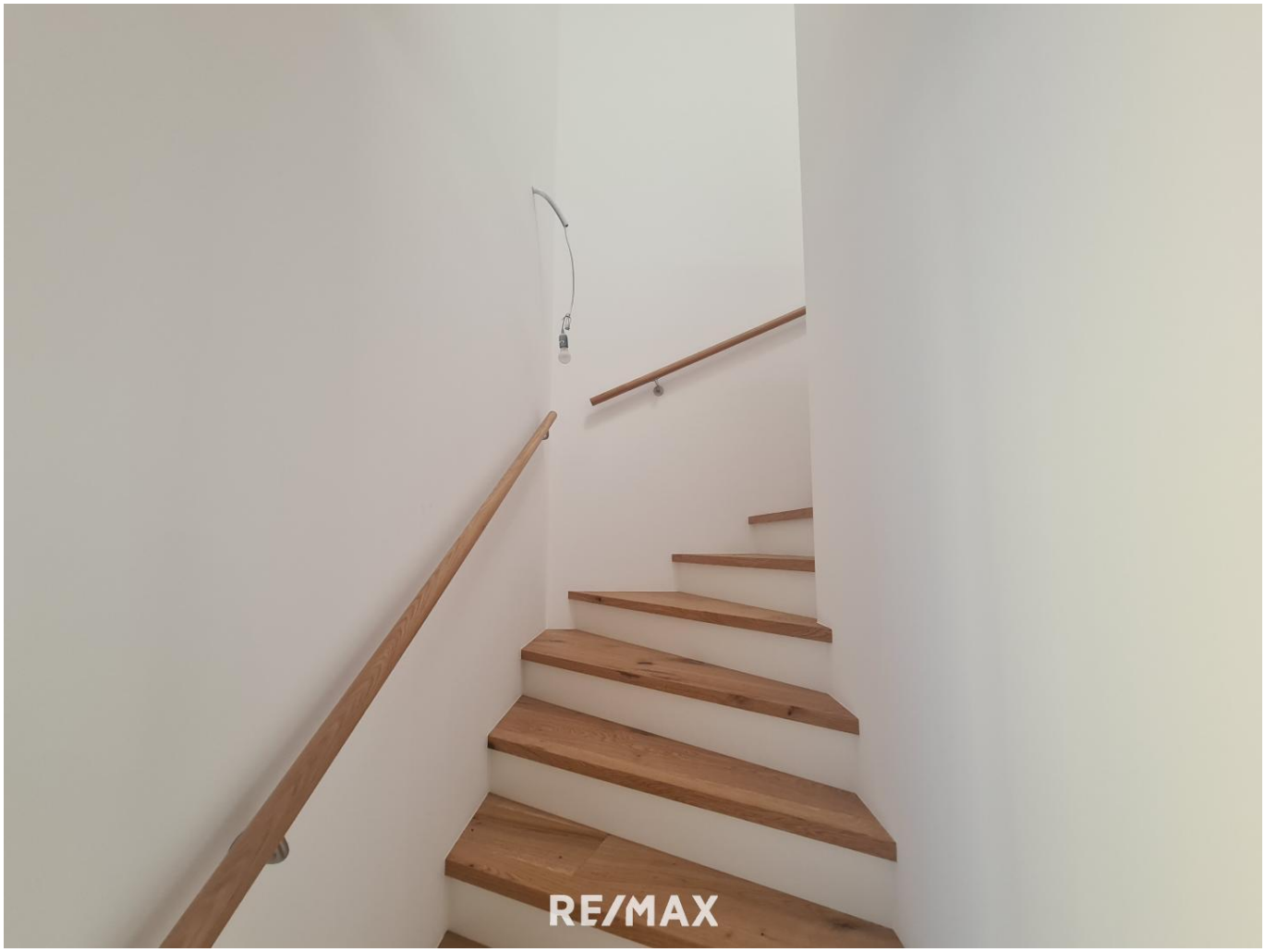
RE/MAX

RE/MAX



RE/MAX

FÜR DEN KÄUFER
VERKÄUFER ZAHLT
KÄUFERPROVISION
PROVISIONSFREI


RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

Objektbeschreibung

Dieses exklusive Reihenhaus befindet sich in ruhiger und grüner Lage an der Stadtgrenze Nahe der U1 Leopoldau. >

Wir haben eine spezielle Video-Besichtigung eines Musterhauses vorbereitet! Bei Interesse sende ich Ihnen den Link gerne zu .

Das Haus besticht durch die sehr hochwertige Ausstattung sowie durch die moderne Architektur
Dieses exklusive Reihenhaus wird schlüsselfertig angeboten. Das Haus ist vollunterkellert und hat eine Nutzfläche von 116,63 m², verteilt auf zwei Etagen, sowie weitere 57,26 m² im Untergeschoß. Ein besonderes Highlight ist der ostseitige Garten mit einer m² großen Terrasse. Das Herz des Hauses bildet der sehr großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereich auf dem Erdgeschoß. Von hier haben Sie direkten Zugang zur Terrasse und zu dem Garten. Über eine Vollholzstiege gelangt man in das Obergeschoß, wo sich drei Zimmer sowie ein exklusiv ausgestattetes Badezimmer mit Dusche und Badewanne befinden.

Für reichlich Tageslicht sorgen die elektrisch bedienbare Lichtkuppel im Vorraum sowie die bodentiefen Fenster auf der Ostseite. Dank des Pultdaches beträgt die Raumhöhe im Obergeschoß bis zu 2,99 Meter und lässt die Räume noch großzügiger wirken. Das ganze Haus wird mittels einer Fußbodenheizung temperiert was im Zusammenhang mit den hochwertigen Echtholzdielenböden für ein besonders behagliches Wohnklima sorgt. Auch das Untergeschoß verfügt über eine Fußbodenheizung und ist dank eines großen 100x100cm Fensters gut belichtet. Somit ist der 21,76 m² Raum perfekt als Fitnessraum, Home-Office oder als erweiterter Wohnraum geeignet. Die Heizung wird von einer ökologisch nachhaltigen Luft -Wasser-Wärmepumpe inklusive Kühlfunktion gespeist. **Eine Klimaanlage und Außenrollläden gehören ebenso zur Grundausstattung**. Somit bleibt Ihr Haus auch in den heißen Sommertagen angenehm temperiert. Abgerundet wird das Angebot durch eine klimafreundliche Photovoltaik-Anlage.

An der Stadtgrenze Nahe der U1 Station Leopoldau
Auf die besten Verbindungen kommt es an – auch verkehrsmäßig: Mit der U1 (3 Fahrradminuten entfernt) sind Sie in 18 Minuten am Stephansplatz. Wenn Sie das möchten – denn Gelegenheit zum Shopping gibt es z.B. auch im nahe gelegenen G3 Shopping Resort Gerasdorf.
Die Infrastruktur im Umfeld bietet Nahversorger (inkl. einem wunderbaren Selbsterntefeld), Kindergärten, Schulen und Spielplätze – und auch professionelle medizinische Versorgung ist gewährleistet. Der Golfklub Wien-Süßenbrunn ist ca. 13 Autominuten entfernt. Der Gerasdorfer Badeteich ist rund 10 Autominuten entfernt.

Der Verkaufspreis im schlüsselfertigen Zustand beträgt €899.900,-

Wir weisen auf unsere Doppelmaklertätigkeit hin. Der Makler hat auf Grund vorigen Vermittlungen ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Auftraggeber.

Gerne unterstützen wir Sie auch wenn es um die **Finanzierung** geht! Sprechen Sie Ihren Makler oder Ihre Maklerin aktiv an, wenn Sie noch keine Finanzierungszusage haben!

Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 39.0 kWh/(m²a)

Klasse Heizwärmebedarf: B

Faktor Gesamtenergiebedarf: 0.61

a
m
te
n
er
gi
e
ef
fiz
ie
n
z:
Kl A
a +
ss
e
F
a
kt
or
G
e
s
a
m
te
n
er
gi
e
ef
fiz
ie
n
z: