

Naturnahes Wohnen am Schellensee | Ruhiges Wohnprojekt am Stadtrand



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS

Image00009

Objektnummer: 141/83055

Eine Immobilie von Rustler Immobilien treuhand

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2024
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	109,05 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	124,15 m²
Heizwärmebedarf:	B 39,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	647.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.933,06 €
Provisionsangabe:	

3%

Ihr Ansprechpartner



Berend Jäger

Rustler Immobilienreuhand

T +43 894 9749 663

H +43 676 834 34 663











Top 5

Wohnnutzfläche

Türvorbau	4,04 m ²
Wohnküche	35,94 m ²
Gang	9,04 m ²
WC	1,79 m ²
Abstellraum	7,75 m ²
Abstellraum	2,45 m ²
Bad	5,08 m ²
Zimmer	14,02 m ²
Bad	2,61 m ²
Zimmer	15,00 m ²
Zimmer	11,33 m ²
Gesamtfläche	109,05 m²

Freiflächen

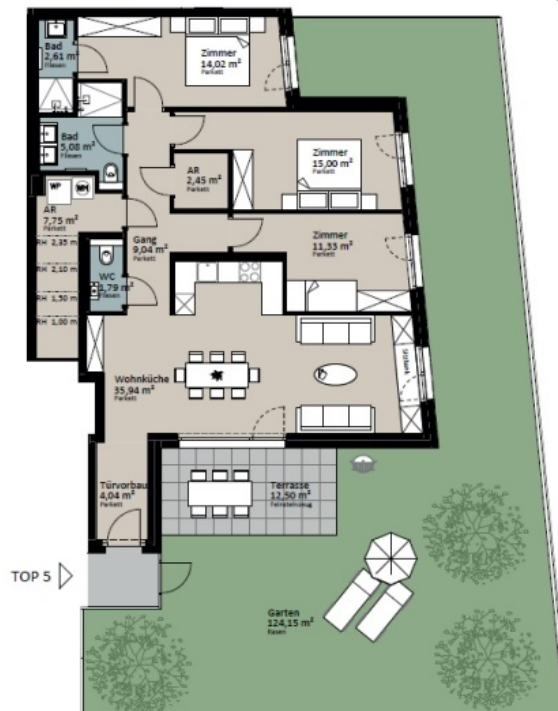
Garten	124,15 m ²
Terrasse	12,50 m ²
Gesamtfläche	136,65 m²

HWB:	39,00 kWh/m ² a
FGEE:	0,68



RUSTLER³
REAL ESTATE EXPERTS

ERDGESCHOSS



AM
SCHELLEN
SEE



Kellerberggasse 69a
1230 Wien



Objektbeschreibung

Zwischen der ländlichen Idylle, in unmittelbarer Nähe zum privaten Schellensee, und dem städtischen Treiben von Siebenhirten mit diversen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentlichen Verkehrsmitteln entsteht eine wunderschöne, zierliche Wohnanlage mit hohem Nachhaltigkeitsfaktor. **Facts zum Projekt:** - 6 Reihenhäuser und 2 Wohnungen in einem 2-stöckigen Gebäude integriert - 3 bis 5 Zimmer mit 83 bis 130 m² Wohnfläche - alle Häuser mit herrlichem Garten - 1 Wohnung mit traumhafter Dachterrasse - elegante Parkettböden in allen Wohn- und Schlafräumen - Ziegelmassivbauweise - begrüntes Dach & Holzoberflächen - Heizen und Kühlen mittels Wärmepumpe - qualitativ hochwertige Fenster und Fenstertüren mit hohem Wärme- und Schallschutz - Feinsteinzeugplatten auf den Terrassen - Photovoltaikanlage am Dach - Energiekennzahlen: HWB = 35,50 kWh/m²a, fGEE = 0,65

Kaufpreise: Eigennutzer: € 699.000 Anleger: € 647.000 Betriebskosten: voraussichtlich € 2,20/m² (zzgl. 10% USt.) Reparaturrücklage: voraussichtlich € 0,50/m² (0% USt.), nach drei Jahren gelten die gesetzlichen Bestimmungen (€ 0,90/m²) **Verkehrsanbindung & Infrastruktur:** Drei Autobuslinien (61A, 61B, 260) und die U6 (Station Siebenhirten) erreichen Sie fußläufig und kommen sowohl bequem als auch schnell bis ans andere Ende von Wien bzw. nach Vösendorf und Hinterbrühl. Mit der Badner Bahn sind Sie in 20 Minuten in der SCS. Kindergarten und Volksschulen befinden sich in Gehdistanz. Mehrere Gymnasien in der näheren Umgebung, sind öffentlich sehr gut erreichbar: BG/BRG Perchtoldsdorf, Gymnasium Kalksburg, SportGymnasium Maria Enzersdorf, GRG 23 und Gymnasium Draschestraße Bitte beachten Sie, dass das Angebot an Häuser und Wohnungen aufgrund der Projektgröße begrenzt ist. Deshalb zögern Sie nicht, uns gleich zu kontaktieren, um einen unverbindlichen Beratungstermin zu vereinbaren.