

**Wunderschöne Maisonettewohnung mit Garten & Terrasse  
- Erstbezug - Provisionsfrei!**



Image00022

**Objektnummer: 141/83743**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilientreuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	84,09 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	9,61 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 39,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,63
<b>Kaufpreis:</b>	449.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Timo Kohlweiss**

Rustler Immobilientreuhand

T +43 1 8949749683

H +43 676 834 34 683

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



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER**  
REAL ESTATE EXPERTS

## Top 2

### Wohnnutzfläche

Türvorbau	4,76 m <sup>2</sup>
WC	1,84 m <sup>2</sup>
Wohnküche	32,63 m <sup>2</sup>
Abstellraum	8,02 m <sup>2</sup>
Gang	1,89 m <sup>2</sup>
Schrankraum	5,60 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,44 m <sup>2</sup>
Zimmer	13,50 m <sup>2</sup>
Bad	5,41 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	84,09 m <sup>2</sup>

### Freiflächen

Zugang	2,38 m <sup>2</sup>
Garten	9,65 m <sup>2</sup>
Terrasse	10,63 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	22,66 m <sup>2</sup>

HWB: 32,00 kWh/m<sup>2</sup>a  
fGEE: 0,64



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

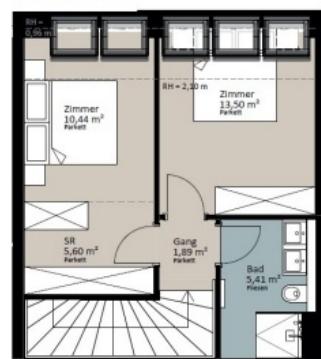


AM  
SCHELLEN  
SEE



Kellerbergasse 69a  
1230 Wien

### OBERGESCHOSS



## Objektbeschreibung

Zwischen der ländlichen Idylle, in unmittelbarer Nähe zum privaten Schellensee, und dem städtischen Treiben von Siebenhirten mit diversen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentlichen Verkehrsmitteln ist eine wunderschöne, zierliche Wohnanlage mit hohem Nachhaltigkeitsfaktor fertiggestellt **Facts zum Projekt:** - 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/m<sup>2</sup>a, fGEE = 0,65 **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