

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



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS

Image00022

Objektnummer: 141/83743

Eine Immobilie von Rustler Immobilientreuhand

Zahlen, Daten, Fakten

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





Top 2

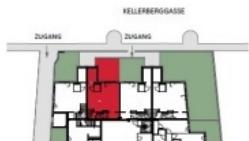
Wohnnutzfläche

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

Freiflächen

Zugang	2,38 m ²
Garten	9,65 m ²
Terrasse	10,63 m ²
Gesamtfläche	22,66 m ²

HWB: 32,00 kWh/m²a
fGEE: 0,64



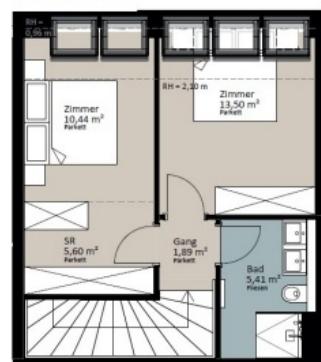
RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



AM
SCHELLEN
SEE



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/m²a, 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