

Modernes Reihenhaus mit Dachterrasse, Garten & PV-Anlage



Garten

Objektnummer: 3118_744

Eine Immobilie von RE/MAX Aktiv in Groß - Enzersdorf

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2017
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	127,57 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 33,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	660.000,00 €
Provisionsangabe:	

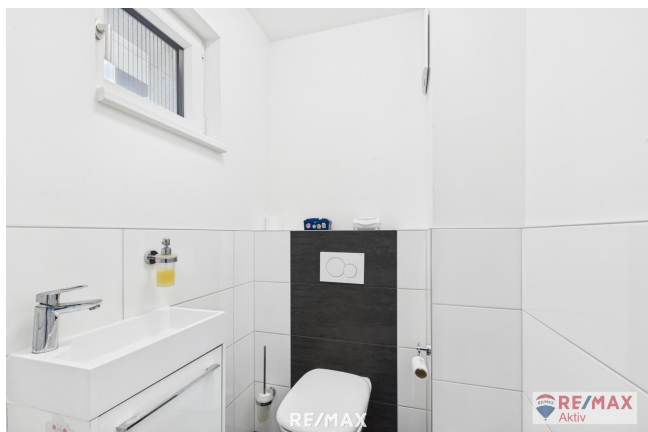
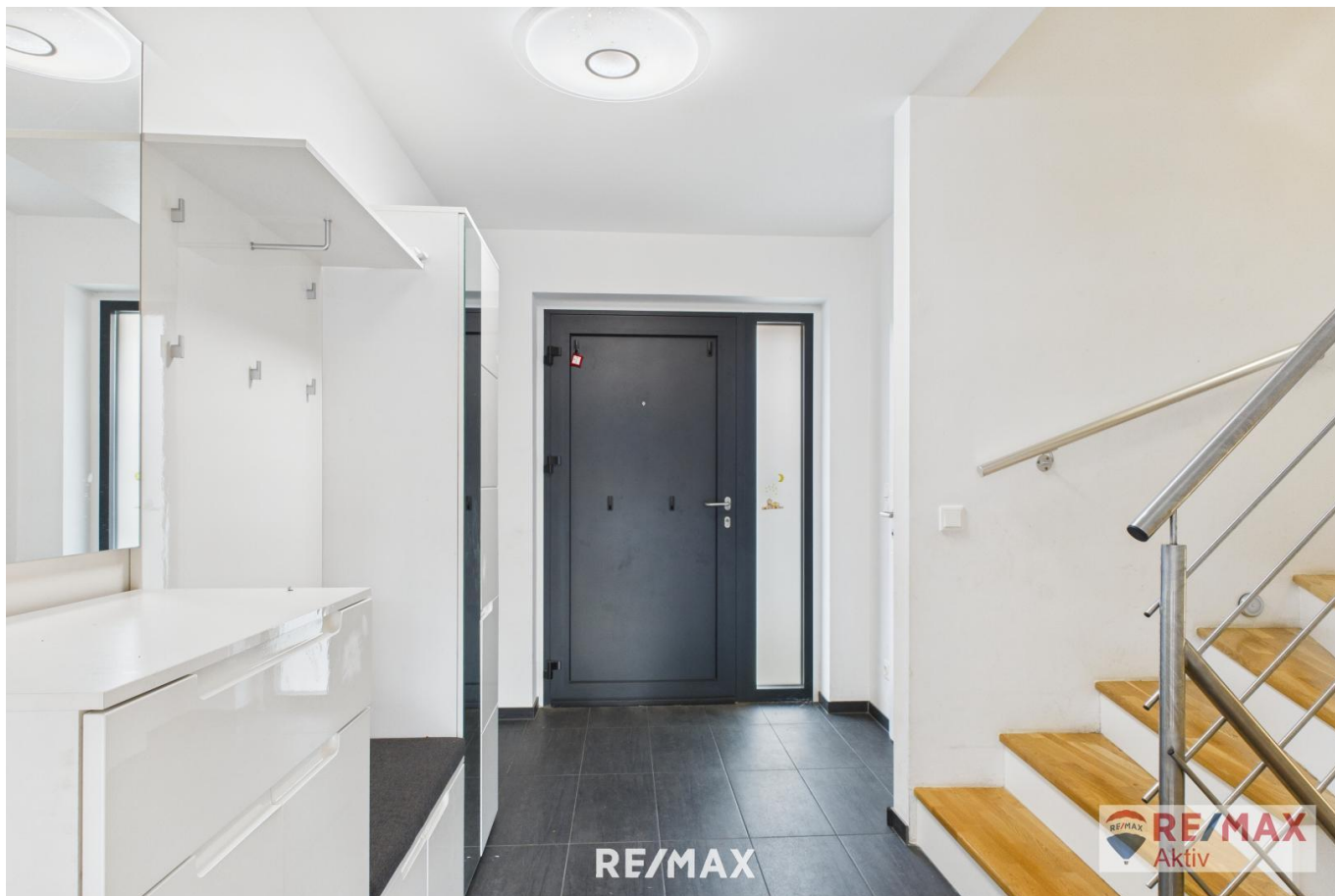
3.00 %

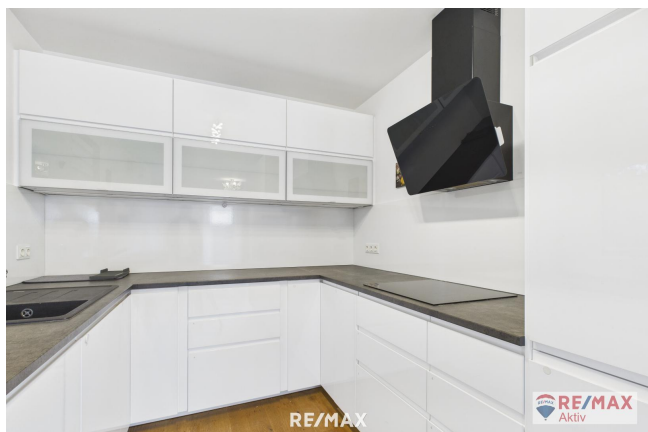
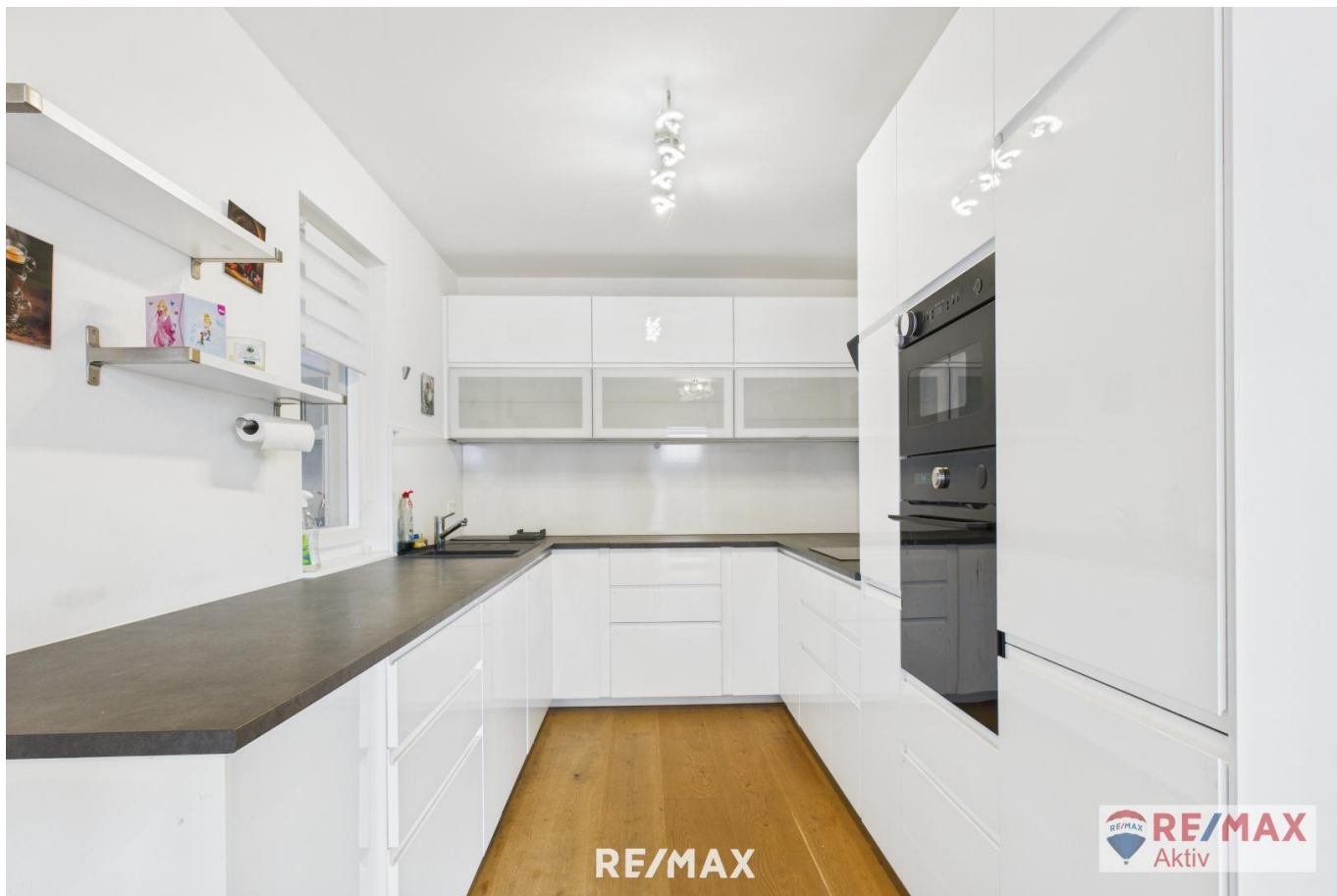
Ihr Ansprechpartner

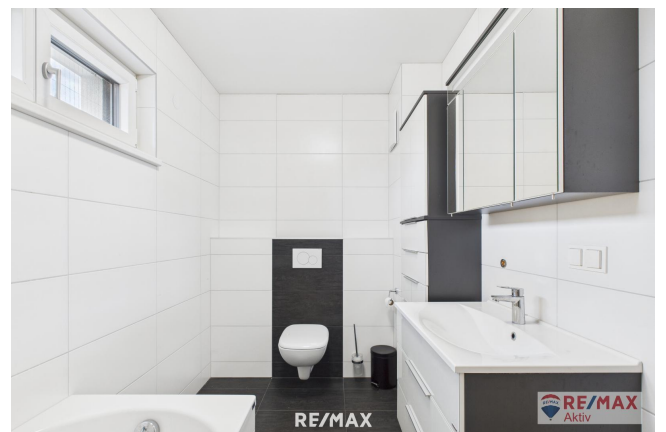


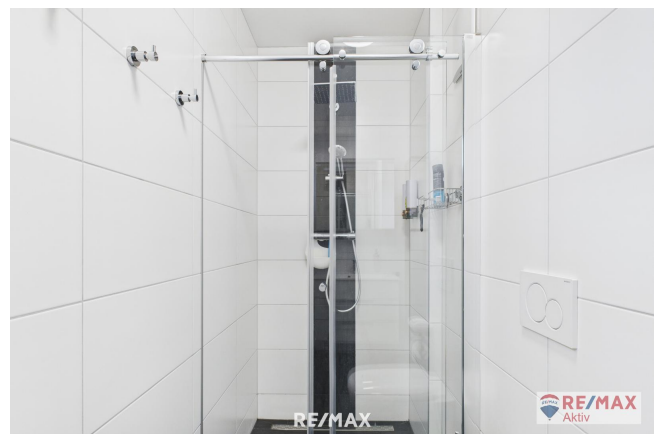
Philipp Wild

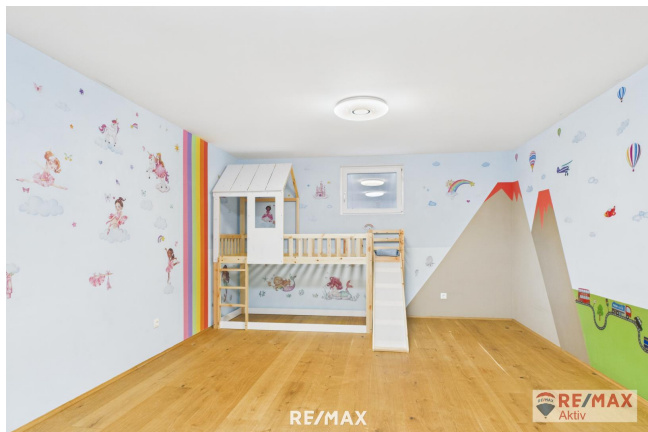
RE/MAX Aktiv in Groß - Enzersdorf
Rathausstrasse 10
2301 Groß-Enzersdorf

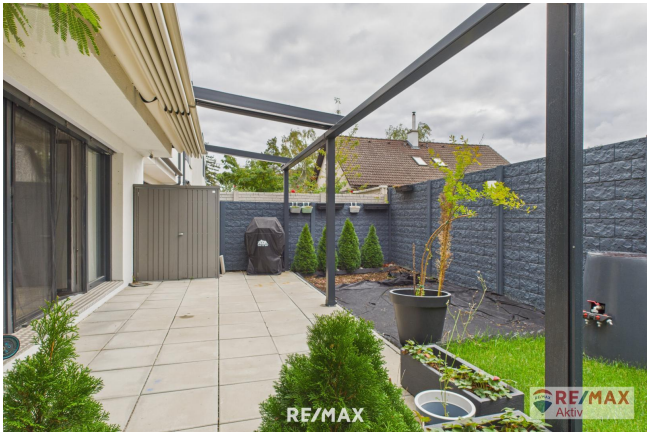
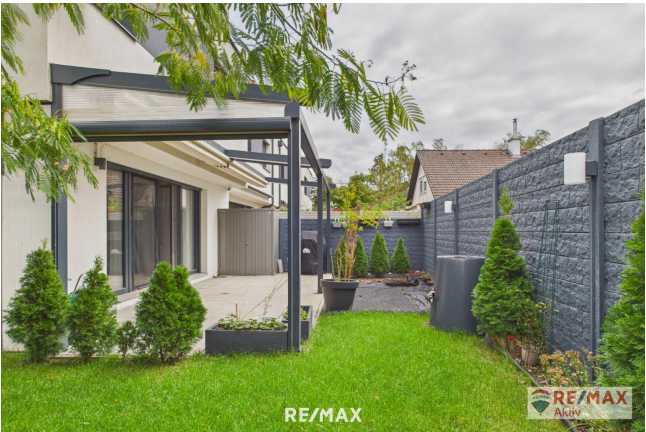


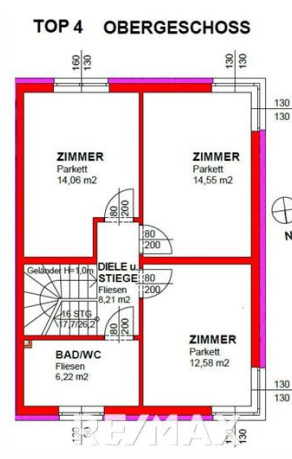
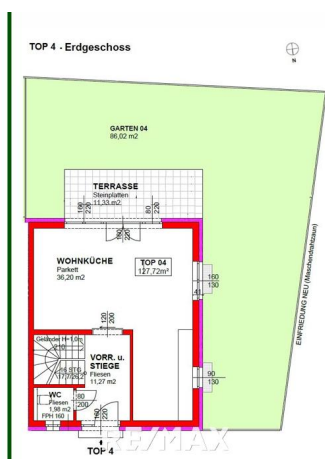




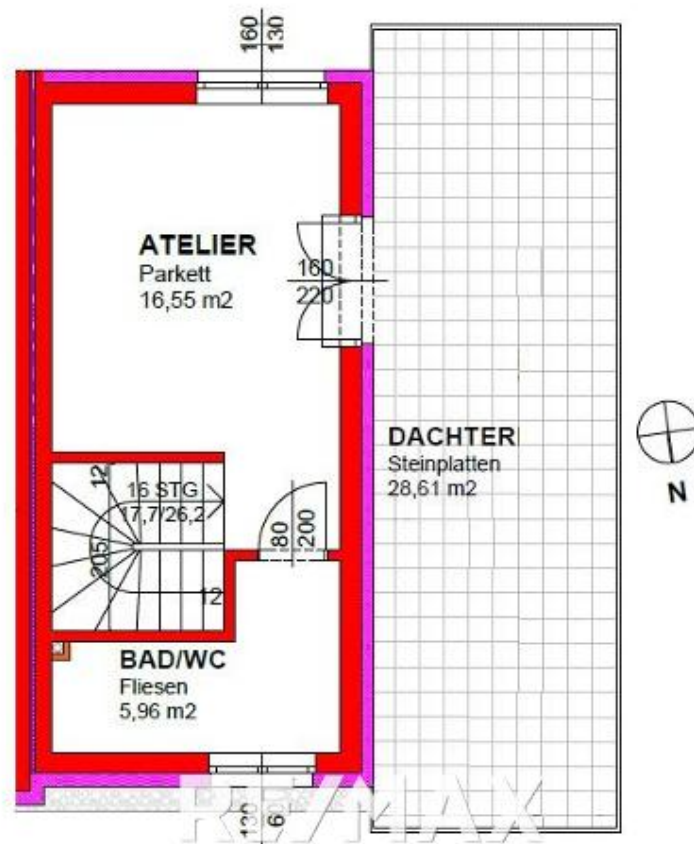




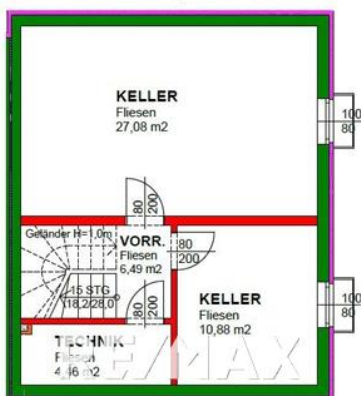




TOP4 DACHGESCHOSS



TOP4 Kellergeschoss



Objektbeschreibung

Sie finden eine virtuelle Tour durch das Haus unter folgendem Link:

[Hier klicken](#)

Modernes Reihenhaus in 1220 Wien mit hochwertiger Ausstattung, Eigengarten & Dachterrasse

Zum Verkauf gelangt ein modernes Reihenhaus in ruhiger und familienfreundlicher Lage am Stadtrand des 22. Wiener Gemeindebezirks. Das Haus bietet eine durchdachte Raumaufteilung auf drei Wohnebenen plus Vollkeller, einen ca. 86 m² großen Eigengarten, zwei PKW-Stellplätze mit E-Ladestation sowie eine hochwertige, energieeffiziente Bauweise.

Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Eingangsbereich / Vorraum

Separates WC

Offene Wohnküche mit Essbereich und direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten

1. Obergeschoss:

Drei Zimmer (ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer)

Badezimmer mit Badewanne und WC

2. Obergeschoss:

Schlafzimmer mit eigenem Badezimmer (Dusche & WC)

Zugang zur großzügigen Dachterrasse

Kellergeschoss:

Technikraum

Abstellraum

Großzügiger Mehrzweckraum (bisher als Spielzimmer genutzt)

Ausstattung (Technisch & Komfort)

Bauweise: Ziegelmassiv (Wienerberger HLZ Planziegel), Vollwärmeschutzfassade (16 cm EPS-F-Plus)

Heizung: Luft/Wasser-Wärmepumpe (Vaillant) mit Fußbodenheizung im gesamten Haus inkl. Keller

Fenster: Kunststoff-Alu-Fenster (Anthrazit), 3-fach Wärmeschutzverglasung ($U_w = 1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$), elektrische Rollläden an allen Fenstern

Kühlung: Klimaanlage in allen Schlafzimmern und im Wohnzimmer

Dach: Flachdach mit zweilagiger Abdichtung und 20 cm XPS-Dämmung (Austrotherm)

Elektro:

E-Ladestation bei den Stellplätzen

Cat 6 Netzkabel im Technikraum zentral zusammengeführt

SAT-Leerverrohrung

Blitzschutzanlage

Steuerung für elektrische Jalousien

Wasser & Sanitär:

Gartenwasseranschluss + Wasseranschluss auf Dachterrasse

Waschmaschinenanschluss im Keller

Entlüftung Bad/WC über Einzelventilatoren

Innenausstattung: Kalk-Gips-Putz, malfertig gespachtelt, weiße Dispersionsfarbe; schwimmender Estrich mit Trittschall- und Wärmedämmung; Edelstahl-Innengeländer; Sanitärinstallation gemäß Ö-Norm

Außenbereich: Terrasse mit Betonplatten 40/40 cm, Maschendrahtzaun, Humusschicht im Garten vorbereitet für Rasenanlage

Stellplätze: 2 PKW-Stellplätze (gepflastert/asphaltiert) mit E-Ladeanschluss

Keller: Massive Stahlbetonkonstruktion mit Wärmedämmung und Kellerfenstern (ACO inkl. Lichtschacht)

Aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Angabe des Vor- und Nachnamen, der Kontaktdaten und der aktuellen Adresse des jeweiligen Interessenten bearbeiten können.

Auf unsere Doppelmaklertätigkeit wird ausdrücklich hingewiesen.

Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer/Dritter und sind daher ohne Gewähr. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 33.48 kWh/(m²a)

Klasse B

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergieeffizienz 0.78

Effizienz:

Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz A

mtenergieeffizienz: