

Haus nahe U1 und Leopoldau



Terrasse / Wintergarten

Objektnummer: 1619/7904

**Eine Immobilie von RE/MAX Real Experts Immobilien lifetime
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2009
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	110,00 m²
Nutzfläche:	167,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	57,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 54,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 0,92
Kaufpreis:	780.000,00 €
Provisionsangabe:	

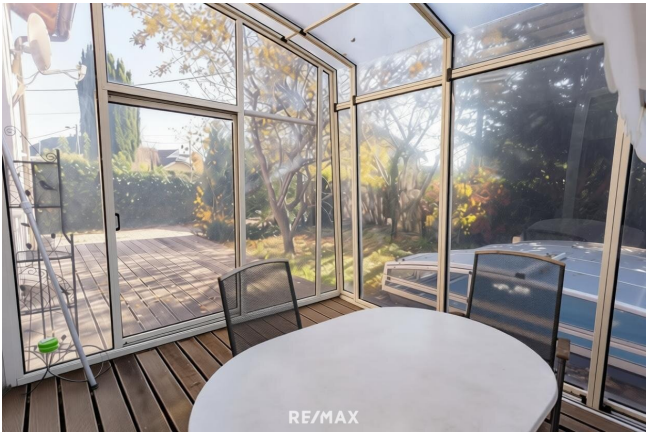
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

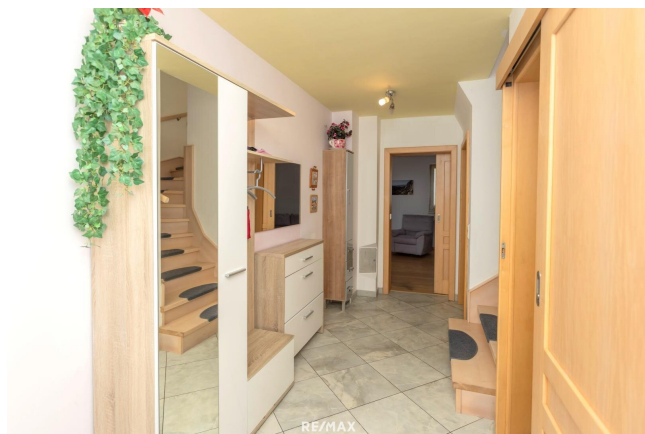


Peter Grand (Team Hubert Koller)

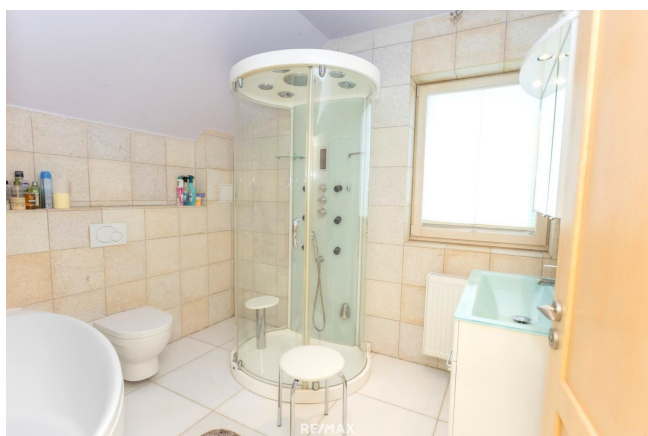
RE/MAX Real Experts Immobilien lifetime GmbH
Gentzgasse 13
1180 Wien





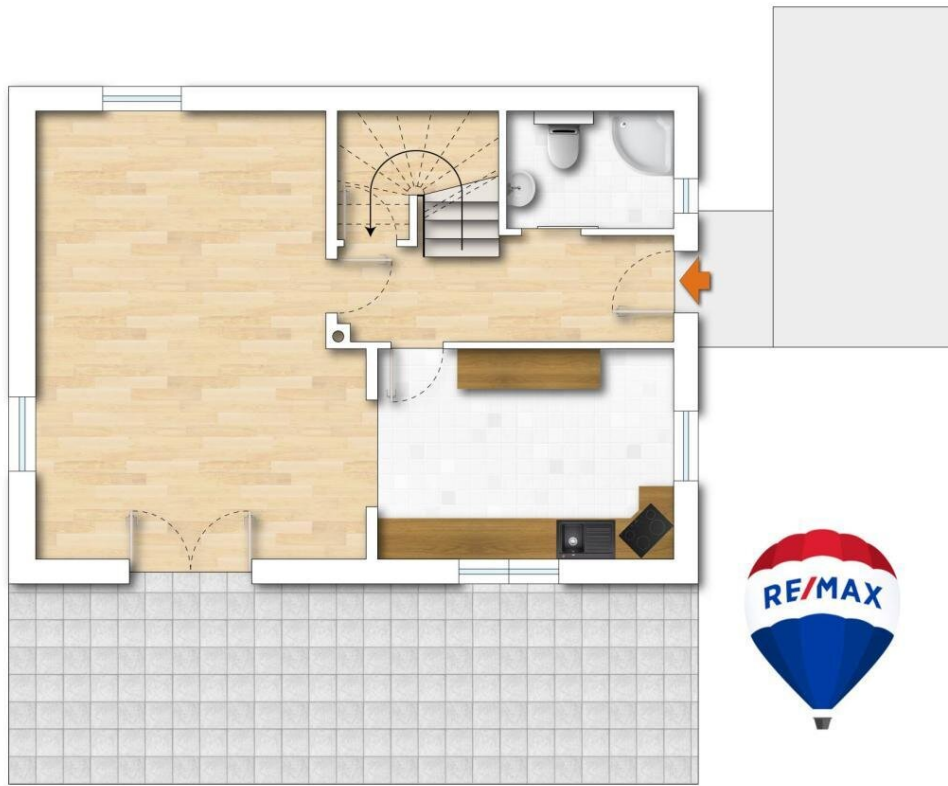


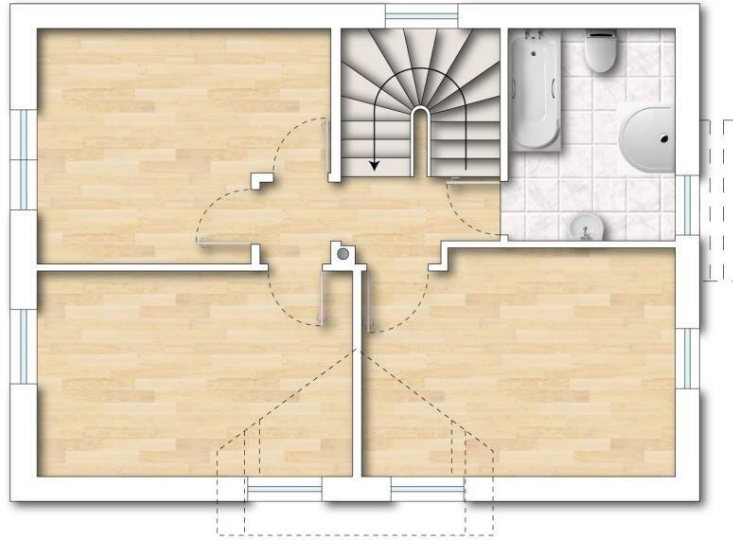


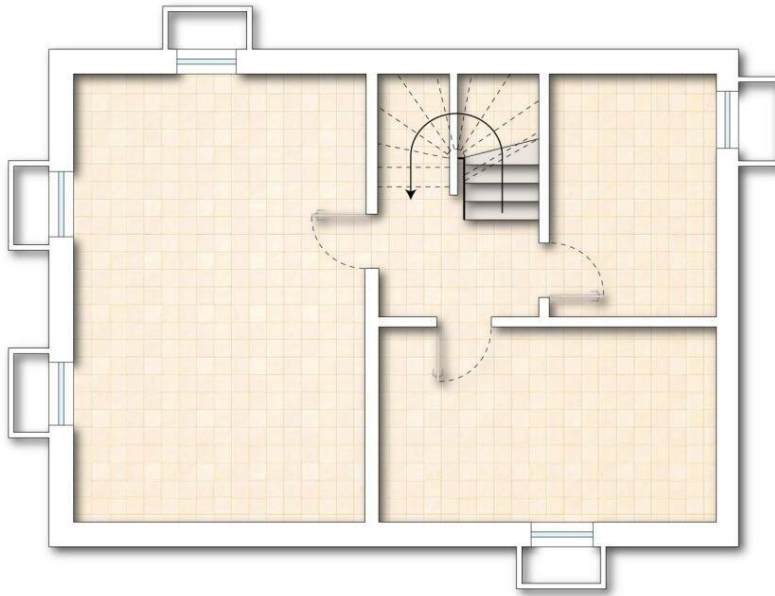


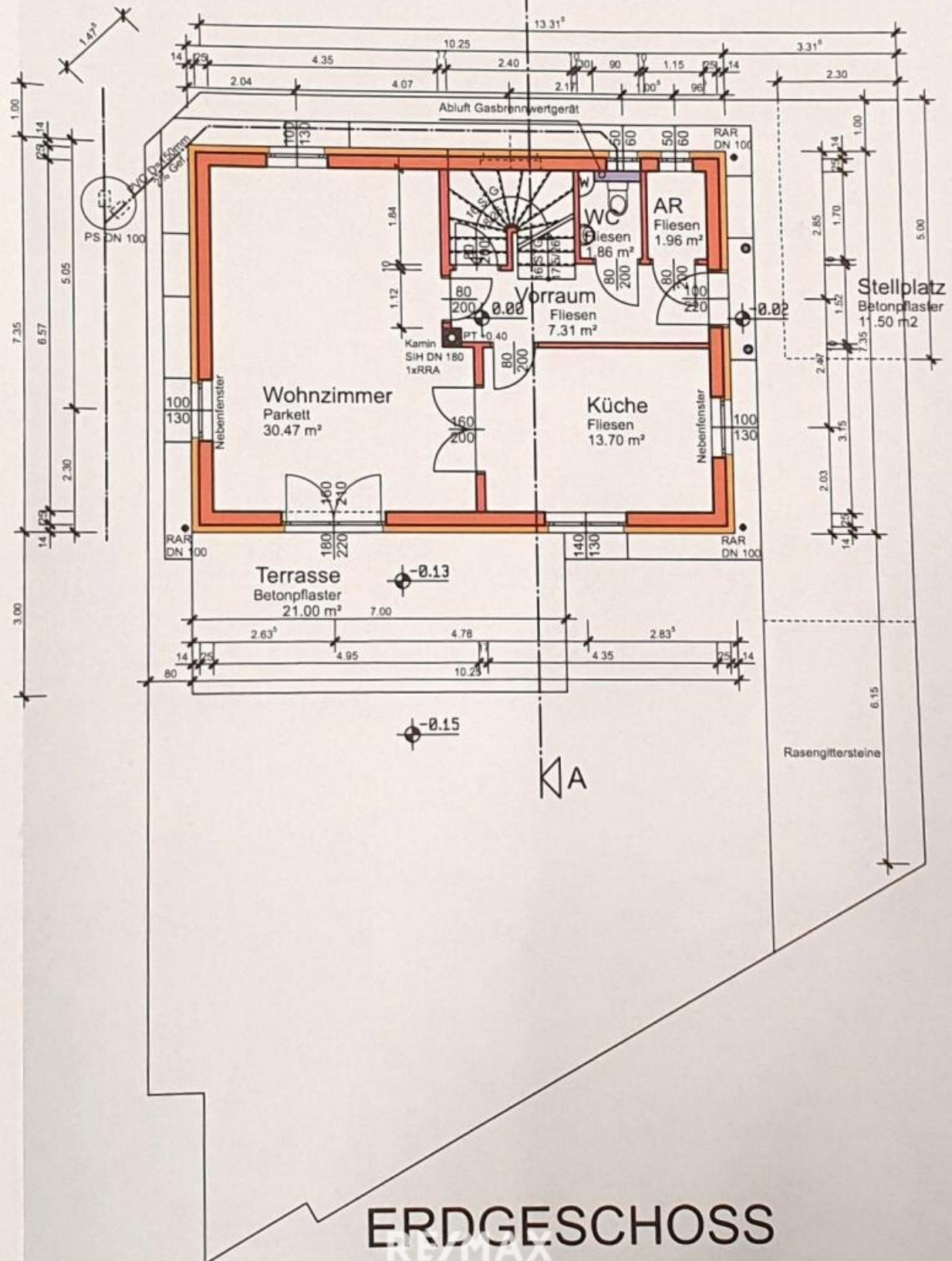


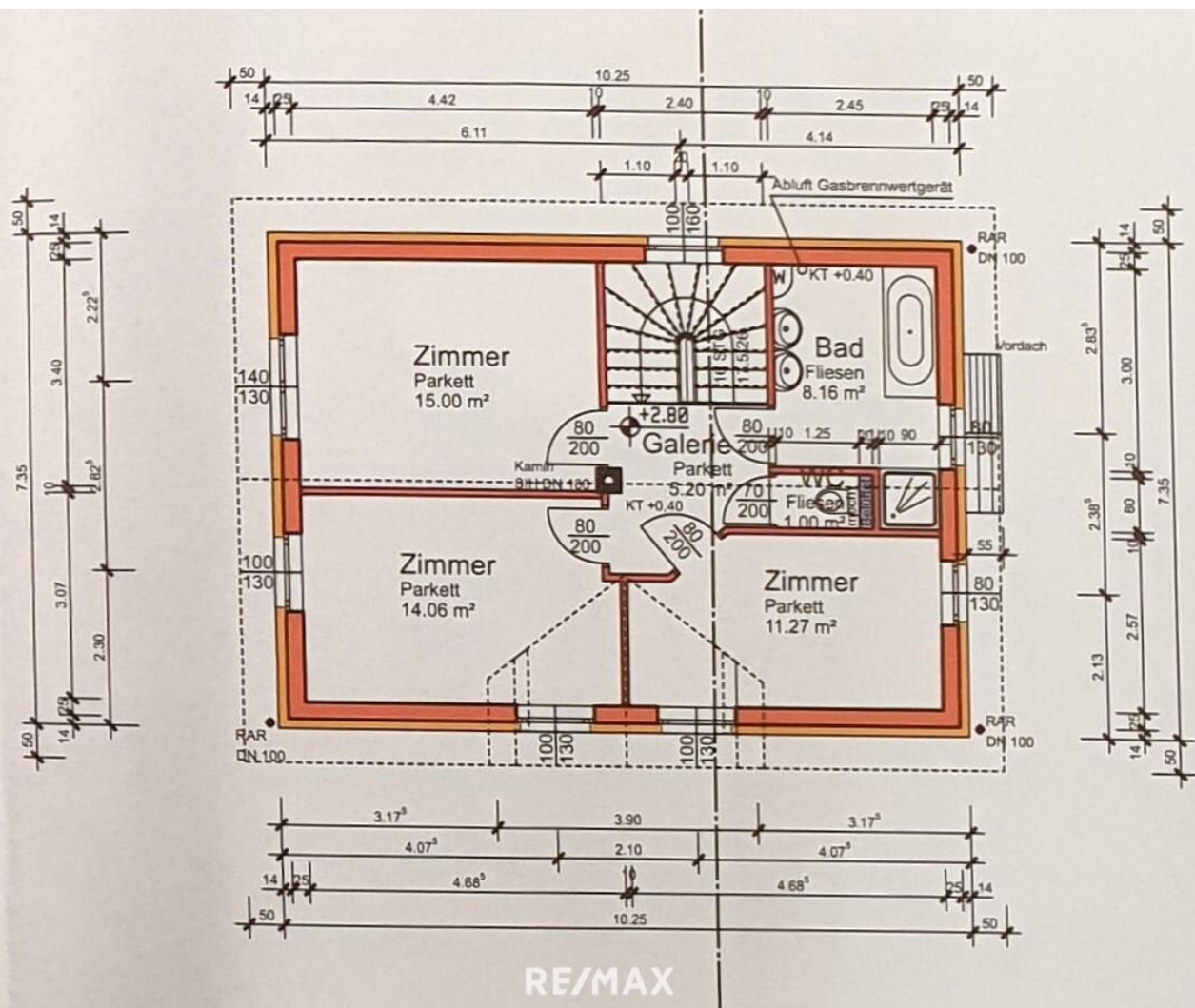


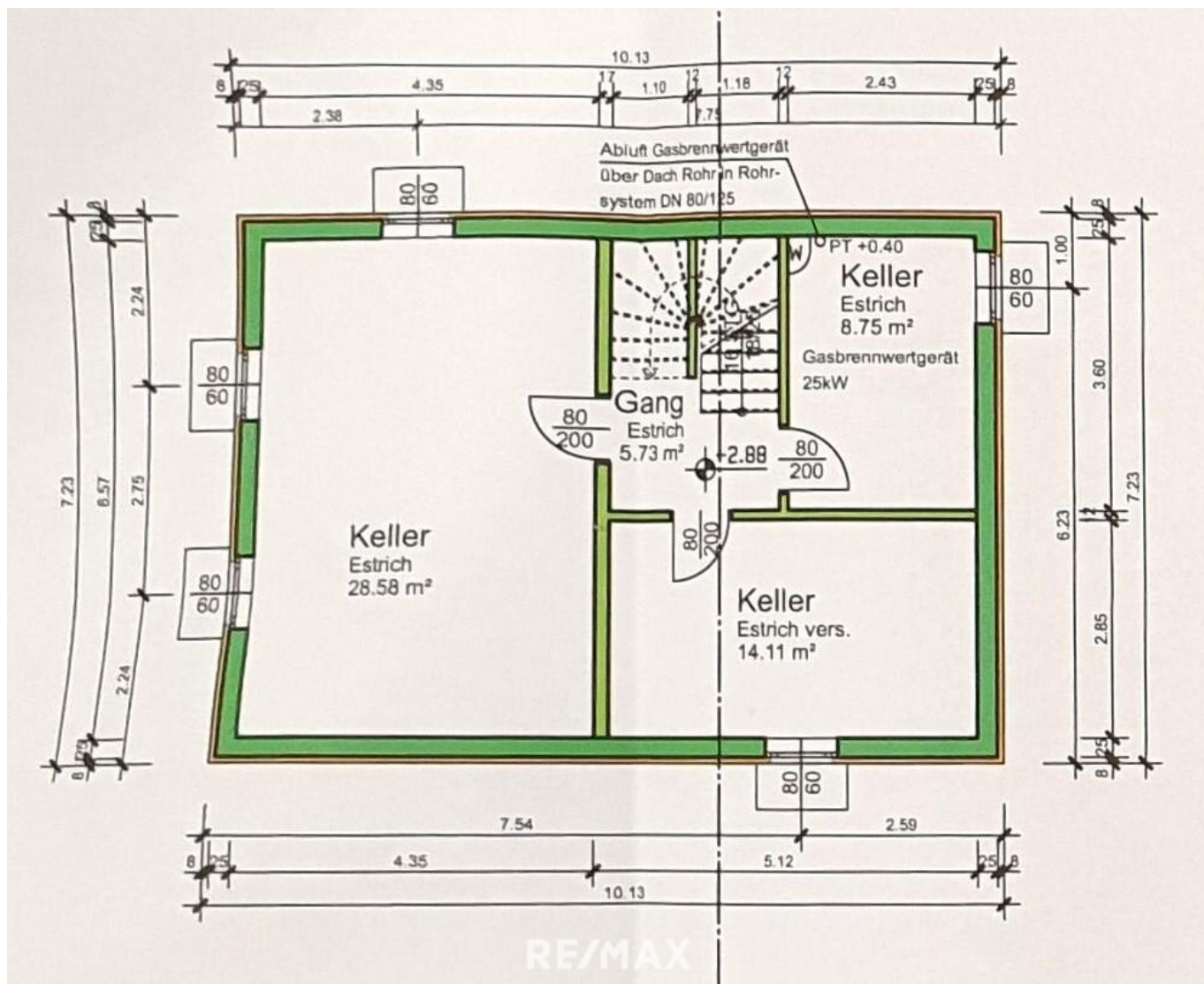












LEGENDE

-  Ziegel HLZ
-  Ziegel
-  Betonstein
-  Schalstein
-  Ortbeton
-  Wärmedämmung
-  Holz

Das Schmutzwasser wird in das Örtl.
Kanalnetz eingeleitet
Das Regenwasser versickert oberflächlich
auf dem Grundstück

Fenster:
U-Wert 1.2W/m2K
G-Wert siehe Bauphysik
Z-Wert siehe Bauphysik
RW-Wert 38 dB

Grundstücksfläche 288.74 m2

Bebaute Fläche 75.34m2
Wohnnutzfläche 55.30 + 54.69 = 109.99m2
Nutzfläche 109.99 + 57.17 = 167.16m2

FUSSBODENAUFBAUTEN

- F1 Keller
5 cm Estrich
PE-Folie
5 cm XPS- Platten
30cm Stahlbetonfund.platte
PE-Folie
15cm Rollierung
- F2 Wohnen, Essen Zimmer EG
1 cm Klebeparkett od. Fliesen
5 cm Estrich
PE-Folie
10cm Wärmedämmung EPS
22cm Betonträgerdecke mit Aufbeton
1,5cm Putz
- F3 Gang, Bad, WC EG
1 cm Fliesen im Dünnbett
Dichtanstrich
5 cm Estrich
PE-Folie
10cm Wärmedämmung EPS
22cm Betonträgerdecke mit Aufbeton
1,5cm Putz
- F4 Zimmer 1.Stock
1 cm Klebeparkett od. Fliesen
5 cm Estrich
PE-Folie
2 cm TDP- Trittschalldämmplatten
22cm Betonträgerdecke mit Aufbeton
1 cm Putz
- F5 Bad, WC 1.Stock
1 cm Fliesen im Dünnbett
Dichtanstrich
5 cm Estrich
PE-Folie
2 cm TDP- Trittschalldämmplatten
22cm Betonträgerdecke mit Aufbeton
1 cm Putz
- F6 Wege, Terrasse
5 cm Betonpflaster, Betonrasensteine
3 cm Sandbett
30cm Unterbau bzw. Unterbeton
- F7 Dachboden
1,25cm GK F30
Bitumenpappe -Windsperre
2,5cm Schalung
24 cm Sparren 8/24 alle 62,5cm
dazw. MF Dämmung
2,5cm Sparschalung
2,5cm 2 x 1,25cm GK F30

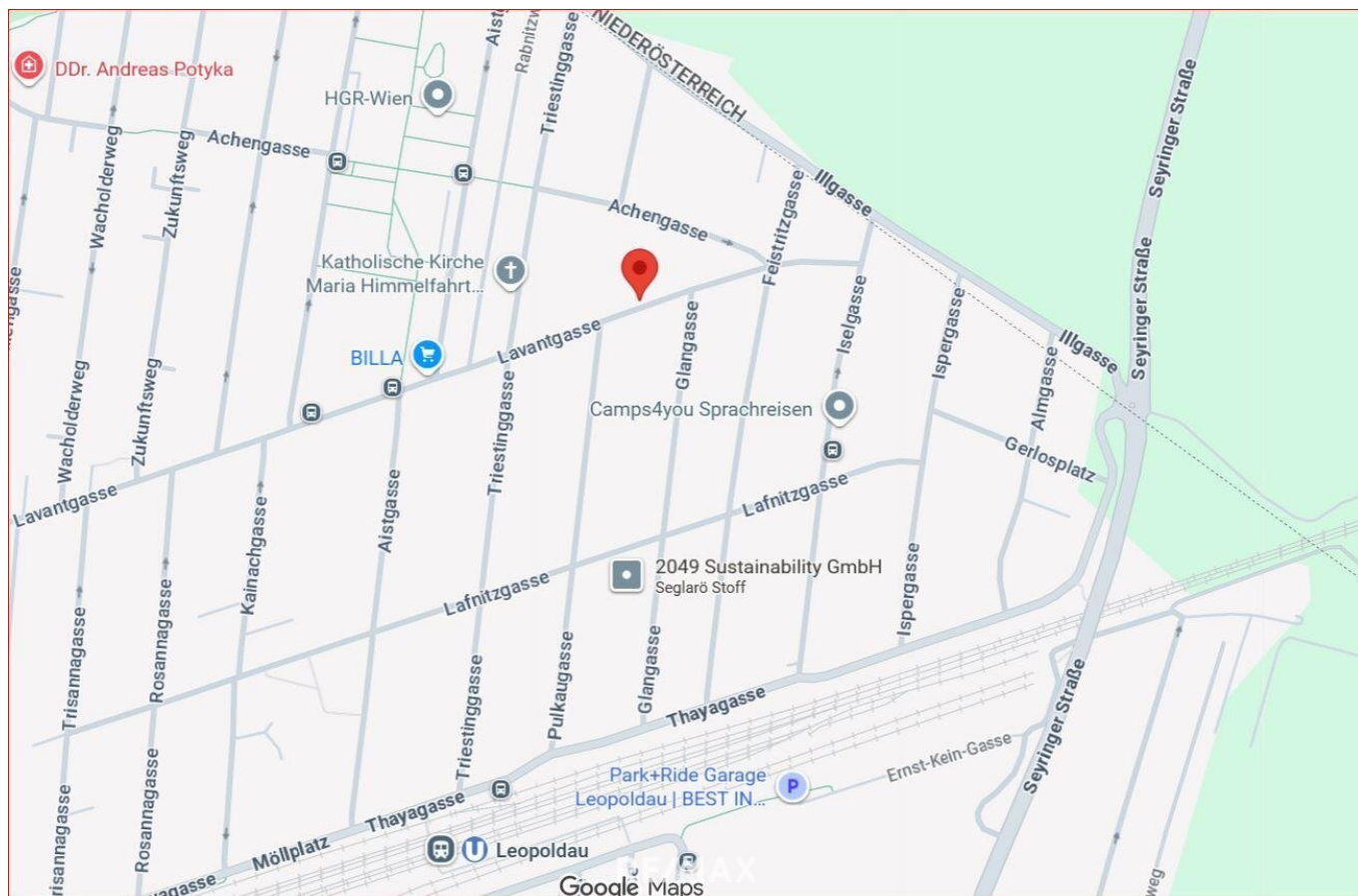
WANDAUFBAUTEN

- W1 Kelleraussenwand
1 cm Putz
25cm Schalsteine
0,3cm Bitumenanstrich
8 cm XPS- Platten
- W2 Innenwand Keller trag.
1 cm Putz
25cm Betonstein
1 cm Putz
- W3 Innenwand Keller nt.
1 cm Putz
12cm Betonstein
1 cm Putz
- W4 Aussenwand
1 cm Putz
25cm Porotherm NF(HLZ)
14cm Vollwärmeschutz EPS
0,5cm Fassadenputz
- W5 Innenwand nichttrag.
1 cm Putz
10cm DÜWA-Ziegel
1 cm Putz
- DACHAUFBAUTEN
- D1 Dach
Betondachsteine (Bramac)
2,5cm Lattung
3,5cm Konterlattung
Bitumenpappe -Windsperre
2,5cm Schalung
24 cm Sparren 8/24 alle 62,5cm
dazw. MF Dämmung
2,5cm Sparschalung
2,5cm 2 x 1,25cm GK F30
- D2 Dach
Betondachsteine (Bramac)
2,5cm Lattung
3,5cm Konterlattung
Bitumenpappe -Windsperre
2,5cm Schalung
24 cm Sparren 8/24 alle 62,5cm
- D3 Gaubenseitenwand
0,4cm Putz
5,0cm Vollwärmeschutz EPS
2,0cm Gipsfaserplatte (2x10mm)
12 cm Holzkonstruktion
dazw. Glaswolle
Dampfbremse
2,5cm 2 x 1,25cm GK F30

EINREICHPLAN

RE/MAX Für den Neubau des Einfamilienhauses

KA



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt dieses schöne Einfamilienhaus - Baujahr 2009 - mit Garten nahe U1 Leopoldau.

Über den zentralen Vorraum gelangen Sie in das ca. 30 m² große Wohnzimmer und die ca. 14 m² offene Küche. Der Wohnraum verfügt auch über einen Zugang zu Wintergarten, Terrasse und Garten mit Pool. Auf dieser Ebene finde Sie auch noch ein Bad mit Dusche und WC.

Im OG stehen drei weitere Zimmer zur Verfügung mit ca. 11 m², ca. 14 m² und ca. 15 m² sowie ein zweites Bad mit Badewanne, Dusche und WC.

Das KG gliedert sich in 3 Räumlichkeiten mit ca. 9 m², ca. 14 m² und 29 m².

Lage-Highlights

Busstation 32A (Richtung U1 und S-Bahn Leopoldau) in unmittelbarer Nähe Leopoldau U1 (Richtung Citygate, Donauzentrum, Donaacity, Alte und Neue Donau, Donauinsel, Innenstadt) und S-Bahn (Richtung Handelskai, z.B.) in wenigen Minuten erreichbar

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <3.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap