

- NEU! • NAHE U6 • 5 ZIMMER • GARTEN • 2 TERRASSEN
- KÜCHE INKL. • PKW-STELLPLATZ INKL. • 1230 WIEN • EIGENTUM •



**Objektnummer: 28289**

**Eine Immobilie von TRISTAR Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenendhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	125,10 m²
<b>Gesamtfläche:</b>	234,00 m²
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	73,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 43,10 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,65
<b>Kaufpreis:</b>	729.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**TRISTAR Immobilien**

TRISTAR Immobilien  
Am Hof 5 Top 10











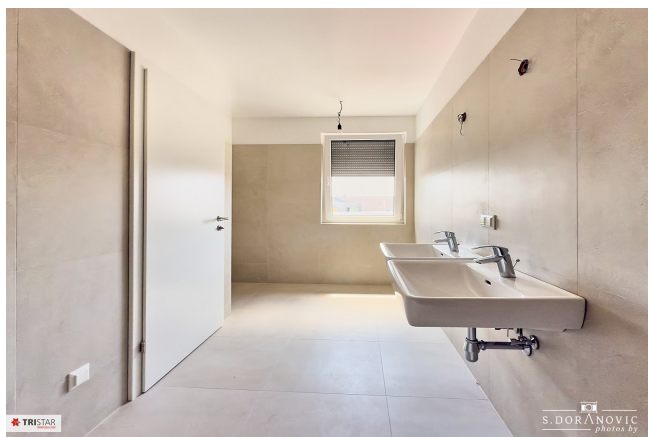










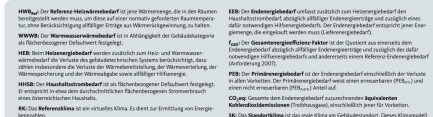




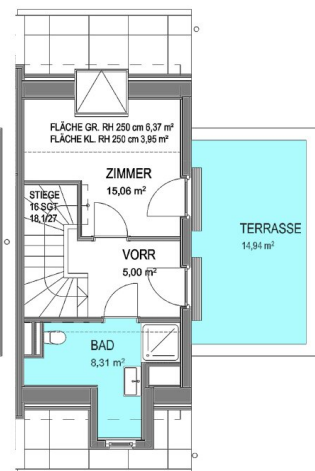
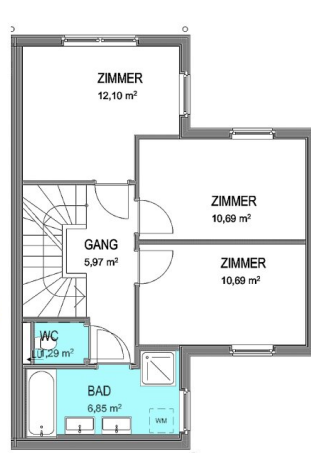
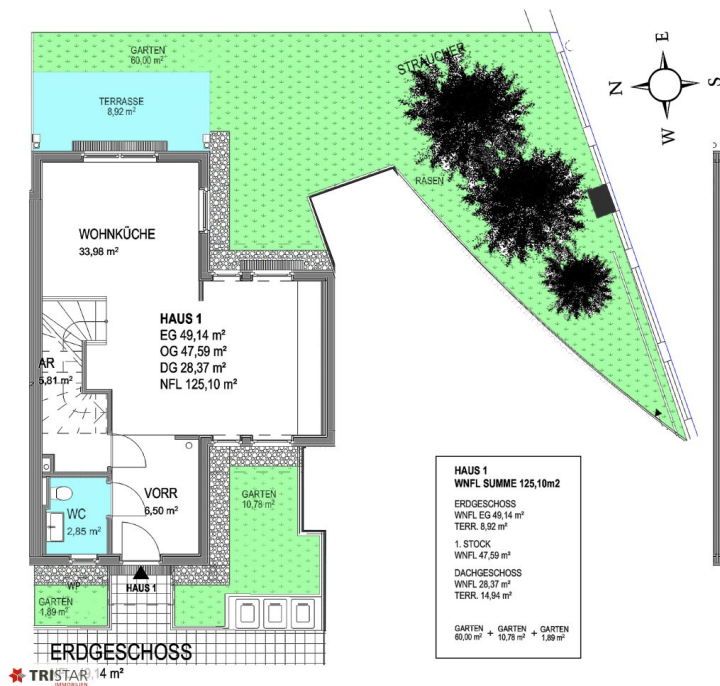






Über den  
MeritfaktorzusatzÜber den  
Meritfaktorzusatz





# Objektbeschreibung

- **Diese Weihnachten im neuen Haus gewünscht? Hier sind Sie richtig!**

Zum Verkauf gelangt ein wunderschönes **5-Zimmer-Haus mit eigener Photovoltaikanlage** am Flachdach.

Durch die Nähe zur **U6-Perfektastraße** sowie diversen **Buslinien** und der **Badner Bahn** bietet das Haus und die Gegend eine Top-Anbindung in alle Richtungen, sowohl mit **öffentlichen Verkehrsmitteln** als auch mit dem **Auto** oder **Fahrrad**.

Das Haus verfügt über **ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche + ca. 73 m<sup>2</sup> Gartenfläche + 2 Terrassen mit 9 und 15 m<sup>2</sup>** und bietet somit mehr als genug Platz für die ganze Familie sowie Homeoffice!

Durch seine **Süd-Ost-West-Ausrichtung** ist das Haus **lichtdurchflutet** und verspricht viel Freude und Tageslicht für seine Bewohner.

- **Erdgeschoss / 1. Obergeschoss / Dachgeschoss:**

## **Erdgeschoss:**

- Großes Vorzimmer mit ausreichend Platz für Garderobe beim Eingang
- Wohnküche (Küche ist im Kaufpreis bereits inkludiert), Süd-Ost-West ausgerichtet
- Toilette, Abstellraum/Technikraum
- Terrasse mit ca. 9 m<sup>2</sup>, begehbar von der Wohnküche, Süd-Ost ausgerichtet
- Garten (Eigentum) mit ca. 73 m<sup>2</sup>, Süd-Ost-West ausgerichtet
- PKW-Stellplatz (im Kaufpreis bereits inkludiert)

## **1. Obergeschoss:**

- 3 Schlafzimmer (Süd, Ost, West ausgerichtet)
- Badezimmer mit Badewanne und WM-Anschluss sowie Fenster für Tageslicht
- Getrennte Toilette
- Diele

## **Dachgeschoss:**

- Schlafzimmer (Süd-Ost ausgerichtet)
- Badezimmer mit Dusche und Toilette sowie Fenster für Tageslicht
- Diele
- Terrasse ca. 15 m<sup>2</sup>, südseitig ausgerichtet



- **Kein Pacht- oder Baurecht:**

Es handelt sich um Eigentum – kein Pacht- oder Baurecht.

- **Photovoltaikanlage am Dach:**

Modernste Ausstattung und zukunftsorientiertes Design machen dieses Haus zur perfekten Wahl.

Die **Heizung im Winter sowie die Kühlung im Sommer erfolgt über den Fußboden** mittels einer eigenen Luftwärmepumpe.

Auf dem Flachdach befindet sich eine **Photovoltaikanlage** mit Grundausstattung, bereits vorinstalliert, welche der Käufer gegen Aufpreis jetzt oder auch zu einem späteren Zeitpunkt entsprechend erweitern kann, um eigene Stromkosten klimafreundlich reduzieren zu können.

- **Küche:**
- Eine neue, vollständig ausgestattete Küche mit Geräten ist ebenfalls **im Kaufpreis** enthalten.
- **Überblick:**

#### **HAUS 1: Gesamtfläche ca. 234 m<sup>2</sup>**

WNFL ca. 125,10 m<sup>2</sup> (5 Zimmer) + Garten ca. 73 m<sup>2</sup> + Terrasse (EG) ca. 9 m<sup>2</sup> + Terrasse (DG) ca. 15 m<sup>2</sup> + PKW-Stellplatz

**Kaufpreis: EUR 729.000,— schlüsselfertig, inkl. Küche und PKW-Stellplatz**

- **Top Lage:**

Detailliertes Lageexposé (68 Seiten!) vorhanden und erfolgt umgehend nach Anfrage.

- **Vermittlungsprovision / Doppelmaklertätigkeit:**

Der Ordnung halber wird darauf hingewiesen, dass die Vermittlungsprovision 3 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % USt. (insgesamt 3,6 %) beträgt und mit Zustandekommen des vermittelten Rechtsgeschäfts (Annahme des Kaufanbots ohne aufschiebende Bedingungen durch den Verkäufer) fällig wird. Der Makler ist als Doppelmakler tätig.

**• NEU! • NAHE U6 • 5 ZIMMER • GARTEN • 2 TERRASSEN • KÜCHE INKL. •  
PKW-STELLPLATZ INKL. • 1230 WIEN • EIGENTUM •**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.