4 Zimmer Dachterrassentraum | 78m² Dachterrasse mit Traumausblick!

Terrasse

Objektnummer: 141/77001

Eine Immobilie von Rustler Immobilientreuhand

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2023
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	111,99 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	799.000,00 €

Provisionsangabe:

3%

Ihr Ansprechpartner

Timo KOHLWEISS

Rustler Immobilientreuhand

T +43 1 8949749 683
H +43 676 834 34 683

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

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

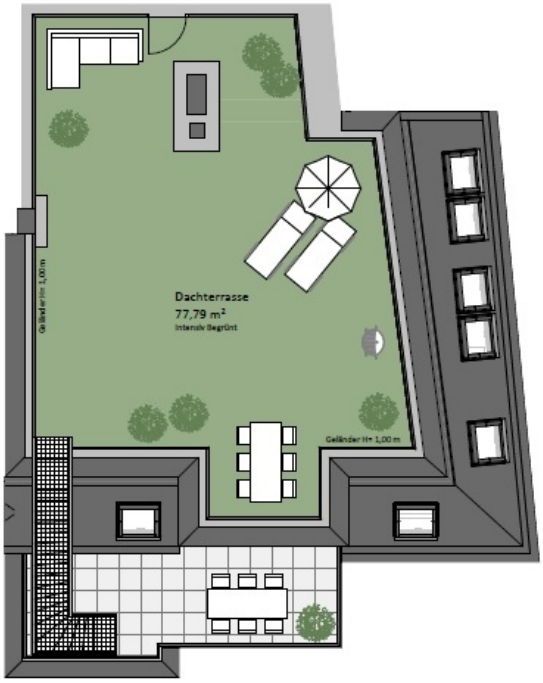
RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

Kellerberggasse 69a
1230 Wien
Haltestelle Busline
Lebensmittel
Shopping
Gastronomie
Gehdistanz
5 Minuten
10 Minuten



RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

Objektbeschreibung

Zwischen der ländlichen und dem städtischen Treiben von Siebenhirten mit diversen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentlichen Verkehrsmitteln entsteht eine wunderschöne, zierliche Wohnanlage mit hohem Nachhaltigkeitsfaktor. **Facts zum Projekt:** - 6 Reihenhäuser und 2 Wohnungen in einem 2-stöckigen Gebäude integriert - 3 bis 5 Zimmer mit 83 bis 130 m² Wohnfläche - alle Häuser mit herrlichem Garten - 1 Wohnung mit traumhafter Dachterrasse **Schlüsselfertige Ausführung:** - 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 - geplante Fertigstellung Sommer 2024 **Aufteilung Top 6:** Vorraum, Türvorbau, 2 Abstellräume, 3 Zimmer, 2 Badezimmer, Wohnküche, Gang, Balkon, Dachterrasse **Kaufpreis:** belagsfertig**: € 767.000,00** schlüsselfertig: **€ 799.000,00** Betriebskosten: voraussichtlich € 2,20/m² (zzgl. 10% USt.) Reparaturrücklage: voraussichtlich € 0,50/m² (0% USt.), nach drei Jahren gelten die gesetzlichen Bestimmungen (€ 0,90/m2) **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 **Bitte beachten Sie, dass das Angebot an Häuser und Wohnungen aufgrund der Projektgröße begrenzt ist. Deshalb zögern Sie nicht, uns gleich unter +43 676 834 34 665 zu kontaktieren, um einen unverbindlichen Beratungstermin zu vereinbaren.**