

## **Top Reihenhaus mit Terrasse & Garten beim Schellensee - Erstbezug - Provisionsfrei!**



Image00023

**Objektnummer: 141/76997**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilien treuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2024
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,09 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	9,61 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 39,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	449.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Timo Kohlweiss**

Rustler Immobilien treuhand

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 <sup>2</sup>
WC	1,84 m <sup>2</sup>
Wohnküche	32,63 m <sup>2</sup>
Abstellraum	8,02 m <sup>2</sup>
Gang	1,89 m <sup>2</sup>
Schrankraum	5,60 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,44 m <sup>2</sup>
Zimmer	13,50 m <sup>2</sup>
Bad	5,41 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	84,09 m <sup>2</sup>

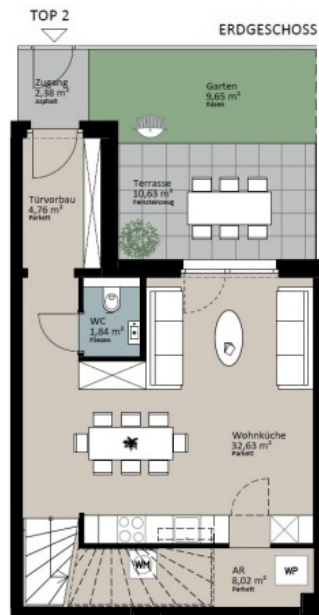
### Freiflächen

Zugang	2,38 m <sup>2</sup>
Garten	9,65 m <sup>2</sup>
Terrasse	10,63 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	22,66 m <sup>2</sup>

HWB:	32,00 kWh/m <sup>2</sup> a
fGEE:	0,64

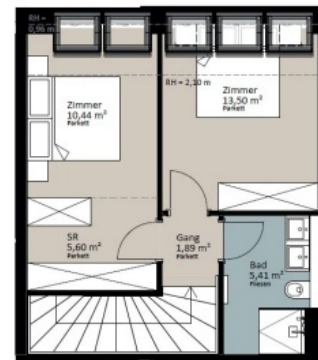


**RUSTLER<sup>3</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



Kellerberggasse 69a  
1230 Wien

### 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 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche - alle Häuser mit herrlichem Garten - 1 Wohnung mit traumhafter Dachterrasse - 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/m<sup>2</sup>a, fGEE = 0,65 Die schlüsselfertigen Kaufpreise, können aus dem Expose entnommen werden. Betriebskosten: voraussichtlich € 2,20/m<sup>2</sup> (zzgl. 10% USt.) Reparaturrücklage: voraussichtlich € 0,50/m<sup>2</sup> (0% USt.), nach drei Jahren gelten die gesetzlichen Bestimmungen (€ 0,90/m<sup>2</sup>)

**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 zu kontaktieren, um einen unverbindlichen Beratungstermin zu vereinbaren.