

**ERSTBEZUG | 3 Zimmer mit Garten & Terrasse im Grünen |
belags oder schlüsselfertig**



Ansicht

Objektnummer: 141/76998

Eine Immobilie von Rustler Immobilien treuhand

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2023
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	82,40 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	9,61 m ²
Kaufpreis:	523.000,00 €
Provisionsangabe:	

3%

Ihr Ansprechpartner



Timo KOHLWEISS

Rustler Immobilien treuhand

T +43 1 8949749 683

H +43 676 834 34 683

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





 Haltestelle
Busline

Lebensmittel

 Shopping Gastronomie

Gehdistanz	5 Minuten	10 Minuten
------------	-----------	------------

Top 3

Wohnnutzfläche

Türvorbau	4,66 m ²
WC	1,84 m ²
Wohnküche	32,25 m ²
Abstellraum	7,48 m ²
Gang	1,97 m ²
Schrankraum	5,57 m ²
Zimmer	13,02 m ²
Zimmer	10,56 m ²
Bad	5,04 m ²
Gesamtfläche	82,39 m ²

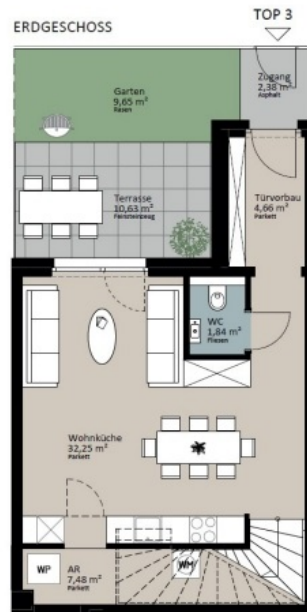
Freiflächen

Zugang	2,38 m ²
Garten	9,65 m ²
Terrasse	10,63 m ²
Gesamtfläche	22,66 m ²

HWB:	33,10 kWh/m ² a
fGEE:	0,65



RUSTLER²
REAL ESTATE EXPERTS

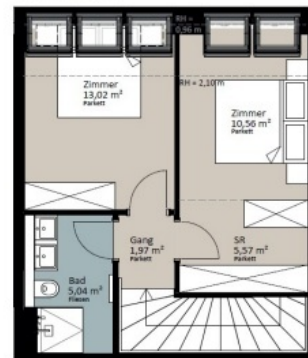


AM
SCHELLEN
SEE



Kellerberggasse 69a
1230 Wien

OBERGESCHOSS



Objektbeschreibung

Zwischen der ländlichen Idylle 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 Ausstattung:** - 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 3:** Türvorbau, WC, Wohnküche, Abstellraum, Gang, Badezimmer, 2 Schlafzimmer **Kaufpreis belagsfertig: € 523.000,-** Kaufpreis schlüsselfertig: € 546.000,- 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 zu kontaktieren, um einen unverbindlichen Beratungstermin zu vereinbaren.