

Wohnen in Grünruhelage - 3 Zimmer mit Terrasse | belags- oder schlüsselfertig



Küche

Objektnummer: 141/78713

Eine Immobilie von Rustler Immobilien treuhand

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2023
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	87,65 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Kaufpreis:	524.000,00 €
Provisionsangabe:	

3%

Ihr Ansprechpartner



Timo KOHLWEISS

Rustler Immobilienreuhand

T +43 1 8949749 683

H +43 676 834 34 683

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

Top 1

Wohnnutzfläche

Türvorbau	4,68 m ²
WC	1,84 m ²
Wohnküche	31,83 m ²
Abstellraum	6,00 m ²
Gang	4,57 m ²
Bad	8,40 m ²
Zimmer	18,66 m ²
Zimmer	11,67 m ²
Gesamtfläche	87,65 m ²

Freiflächen

Zugang	4,36 m ²
Terrasse	10,93 m ²
Garten	14,20 m ²
Gesamtfläche	29,49 m ²

HWB:	39,20 kWh/m ² a
fGEE:	0,63



RUSTLER³
REAL ESTATE EXPERTS

ERDGESCHOSS



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 1:** Türvorbau, WC, Wohnküche, Abstellraum, Gang, Badezimmer, 2 Schlafzimmer **Kaufpreis belagsfertig: € 524.000,-** Kaufpreis schlüsselfertig: € 549.000,- 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.