

**Topausstattung. Doppelhaushälfte im grünen Kalksburg.
Mietkauf möglich.**



Objektnummer: 3935

Eine Immobilie von Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	153,00 m²
Nutzfläche:	194,50 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	114,00 m²
Keller:	41,50 m²
Heizwärmebedarf:	B 35,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,64
Kaufpreis:	1.199.000,00 €
Betriebskosten:	350,78 €
USt.:	35,08 €
Provisionsangabe:	

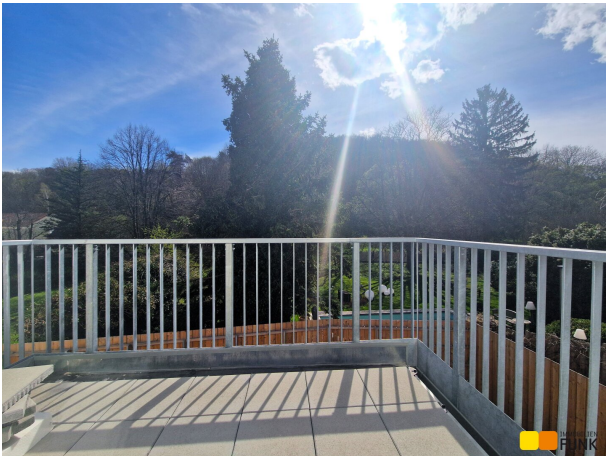
43.164,00 € inkl. 20% USt.

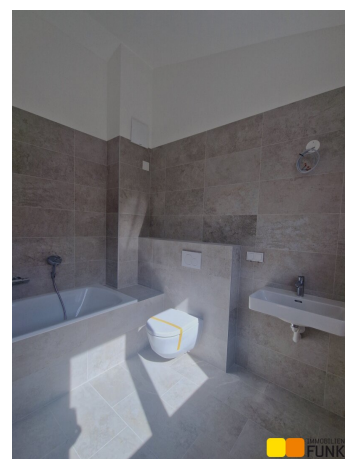
Ihr Ansprechpartner



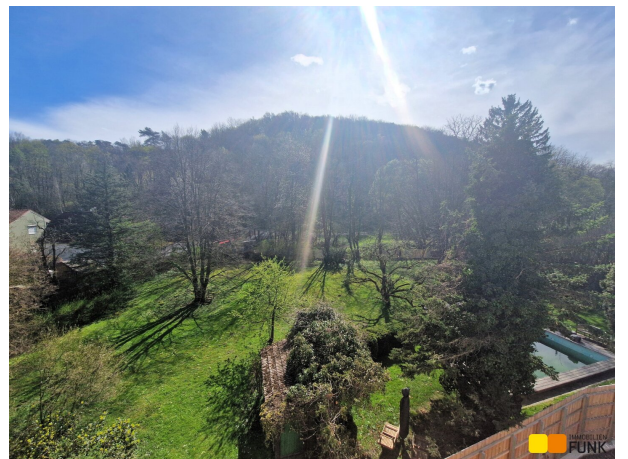
Prok. Walter Mitterstöger

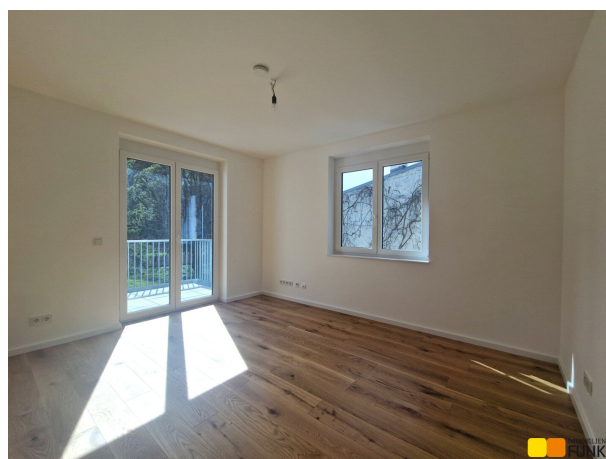




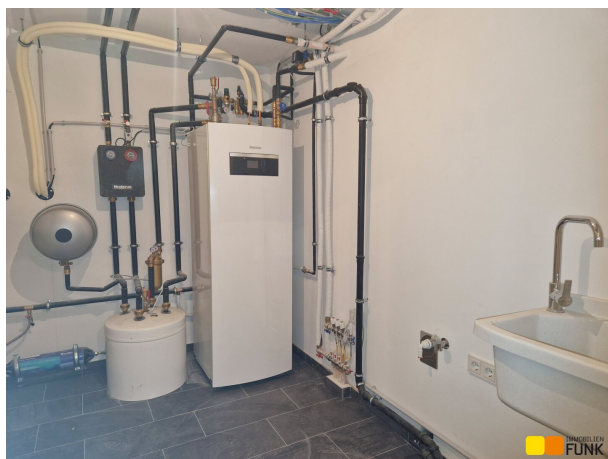


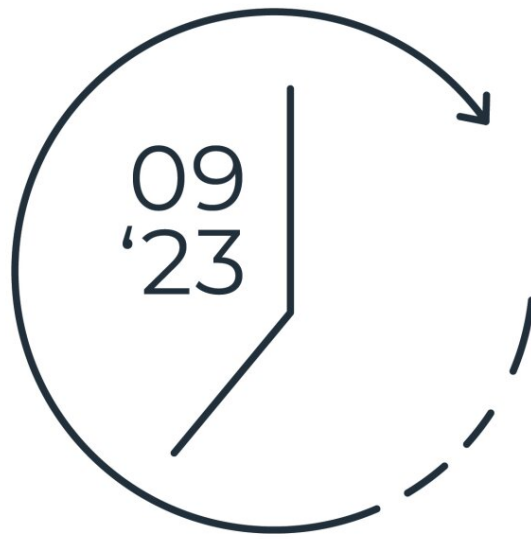








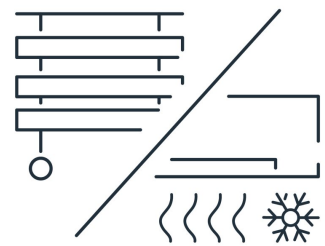




Fertigstellung



edle Ausstattung



Rollläden / Klima



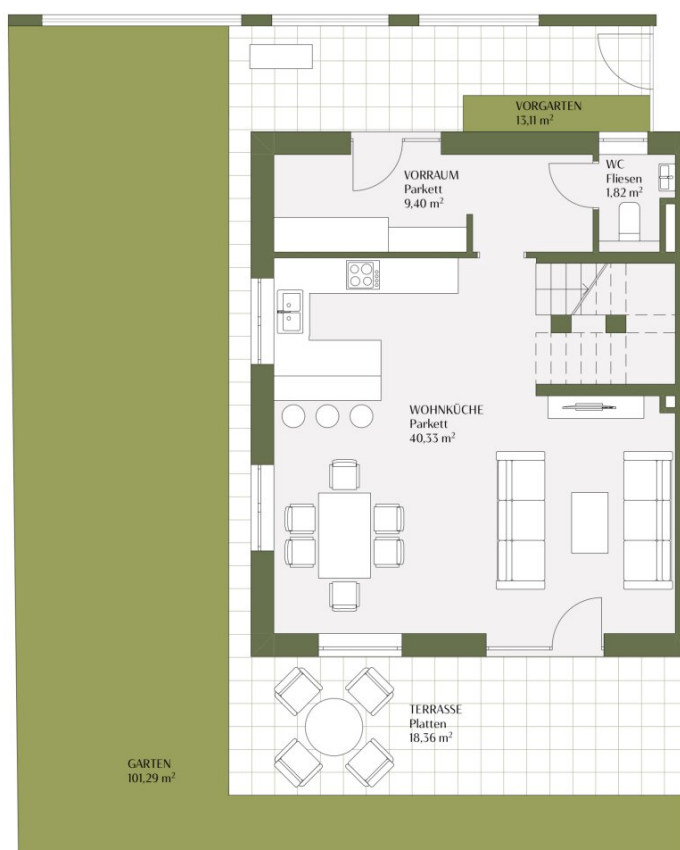


TOP 2 - EG

Variante EG Top 1 ebenso möglich auf Wunsch

VORRAUM	9,40 m ²
WC	1,82 m ²
WOHNKÜCHE	40,33 m ²
TERRASSE	18,36 m ²
GARTEN	114,40 m ²

WOHNFLÄCHE 51,55 m²



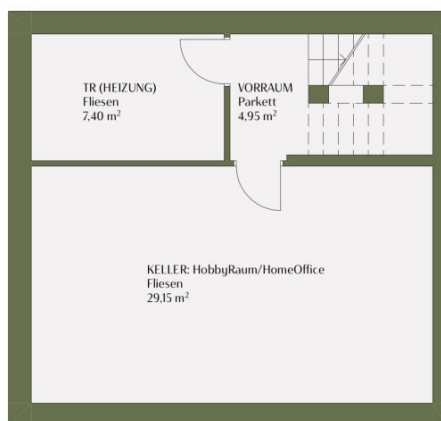
www.castelloalba.at

Die Darstellung entspricht dem eingereichten Planstand und ist nicht verbindlich. Technisch erforderliche Änderungen durch den Bauträger sind während der Bauphase möglich und stellen keine Wertveränderung dar. Einrichtungsgegenstände sowie Bepflanzungen sind nicht im Ausstattungsumfang eingezeichnet.



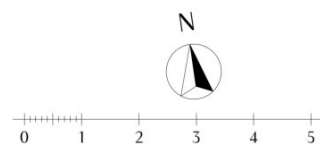
IMMOBILIEN
FUNK

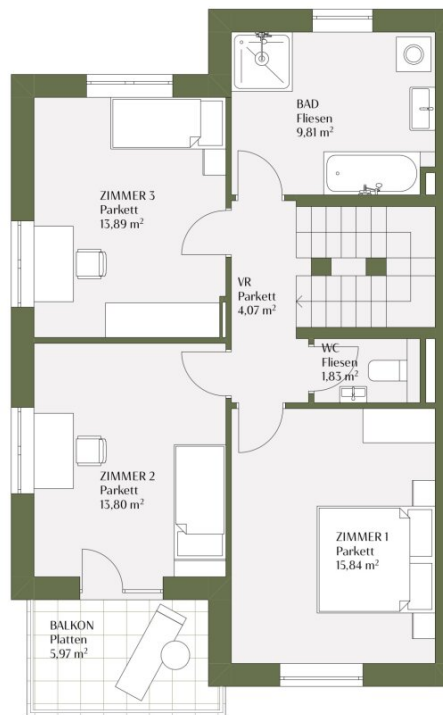
TOP 2 - KG



VORRAUM	4,95 m ²
TR (HEIZUNG)	7,40 m ²
KELLER: HobbyRaum/HomeOffice	29,15 m ²

WOHNFLÄCHE 41,50 m²



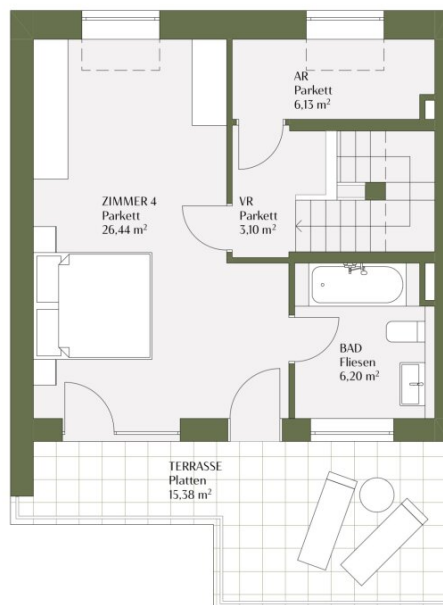


TOP 2 - OG 1

VORRAUM	3,85 m ²
ZIMMER 1	15,84 m ²
ZIMMER 2	13,80 m ²
ZIMMER 3	13,89 m ²
BAD	9,81 m ²
WC	2,05 m ²
BALKON	5,97 m ²

WOHNFLÄCHE 59,24 m²

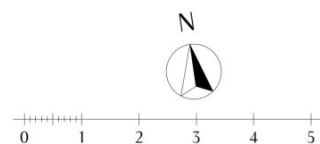




TOP 2 - DG

VORRAUM	3,10 m ²
ZIMMER 4	26,44 m ²
AR	6,13 m ²
BAD	6,22 m ²
TERRASSE	15,38 m ²

WOHNFLÄCHE 41,78 m²



Objektbeschreibung

Lage und Umfeld

Nahe des Wienerwaldes im 23. Gemeindebezirk Wiens, gelangen zwei hochwertige Doppelhaushälften zum Verkauf. Das Neubauprojekt vereint stadtnähe und Erholungsgebiet zugleich. Innerhalb von 5 Autominuten erreichen Sie Supermärkte, Restaurants, einen Bäcker, Bildungseinrichtungen, eine Apotheke sowie einen Friseur. Das Einkaufszentrum „Riverside“ bietet in 3 km Entfernung einen bunten Branchen-Mix. Die Haltestelle „Lodererweg“ der Buslinie 253 und 254, befindet sich im Nahbereich der Liegenschaft. Der Bahnhof „Liesing“ ist mit dem Auto in 7 Min. zu erreichen. Der Zugangsweg zum beliebten Lainzer Tiergarten über das Gütenbachtor befindet sich vis-à-vis und lädt zum Spazieren und Wandern im Grünen ein.

Objekt und Ausstattung

Mit geplanter Fertigstellung im vierten Quartal 2023 erwarten Sie zwei großzügig konzipierte Doppelhaushälften mit je ca. 193 m² Nutzfläche auf 3 Geschoßen und geräumigem Keller. Zusätzlich zum Grünblick verfügen beide Häuser über private Eigengärten, Balkone und Terrassen. Beide Objekte punkten mit einer modernen technischen Ausstattung, hochwertigen Materialien sowie natürlichen, warmen Oberflächen. Die Wohnräume werden mit ansprechendem Eichen-Dielenboden ausgestattet und die Sanitärbereiche mit schönen Feinstein- Fliesen ausgeführt. An heißen Sommertagen sorgt ein innovatives und umweltfreundliches Kühlsystem mittels Bauteilaktivierung sowie weiters elektrische Rollläden für ein angenehmes, behagliches Raumklima ohne Zugluft. In den kalten Monaten sorgt die Fußbodenheizung in allen Räumen für wohlige Wärme. Mittels Wärmepumpe und PV-Anlage auf dem Dach wird der Nachhaltigkeitsaspekt großgeschrieben.

Raumaufteilung

Das Haus Top 2 ist straßenseitig über den eigenen Vorgarten erschlossen, von welchem Sie direkt in den geräumigen Vorraum samt Toilette gelangen. Geradeaus erreichen Sie durch einen Flur, von welchem die innenliegende Stiege wegführt, in die helle und offen gestaltete Wohnküche mit vorgelagerter, großer Terrasse samt Eigengarten. Im 01. OG angekommen, finden Sie linker Hand ein großes Bad mit Fenster samt Wanne, Waschtisch, WM-Anschluss und Dusche. Drei schöne Schlafzimmer, eines mit angrenzendem Balkon sowie eine weitere Toilette befinden sich ebenso auf dieser Ebene. Im Dachgeschoss erwarten Sie großzügige Privaträume, die als Master-Bedroom mit en-suite Bad und begehbarer Garderobe, einem AR, sowie sonniger Terrasse konzipiert sind. Weiters verfügt das Objekt über einen Keller, der neben dem Technikraum noch einen großen Raum als Abstell- oder Hobbyraum bzw. Homeoffice bietet.

Resümee

Modernes Leben mit Grünblick samt viel Platz für die gesamte Familie. Unterschiedliche Mietkaufvarianten möglich.

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

Informationen und Besichtigungen

Herr Prok. Walter Mitterstöger, MA steht Ihnen gerne telefonisch unter +43 1 533 46 44-1 oder per E-Mail unter walter.mitterstoeger@funk.at zur Verfügung.
Immobilien Funk.*success in real estate*

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <2.000m
Universität <6.000m
Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <5.500m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <3.500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap