

**Platz für die ganze Familie. Doppelhaushälfte im grünen Kalksburg. Mietkauf möglich.**



**Objektnummer: 3934**

**Eine Immobilie von Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

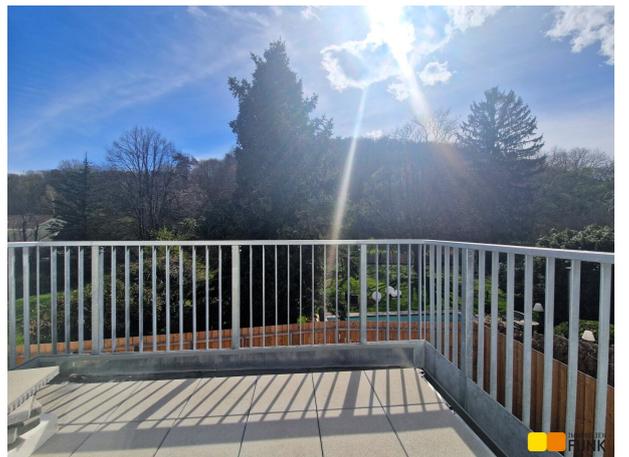
<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	152,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	193,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	106,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	41,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 35,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,64
<b>Kaufpreis:</b>	1.199.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	323,56 €
<b>USt.:</b>	32,36 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

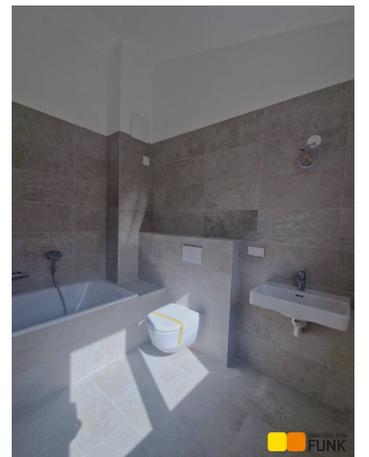
43.164,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

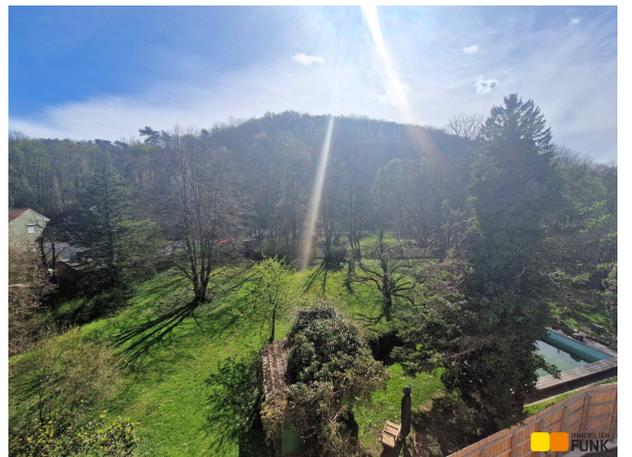














IMMOBILIEN  
**FUNK**



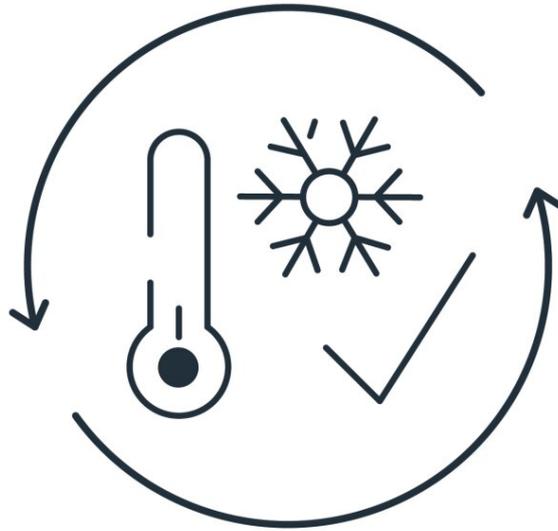
IMMOBILIEN  
**FUNK**



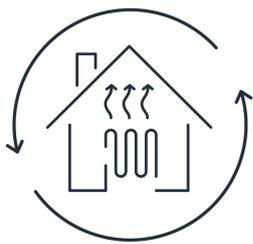
IMMOBILIEN  
**FUNK**







# nachhaltige Deckenkühlung



nachhaltige  
Wärmepumpe



Smart Home





### TOP 1 - EG

Variante EG Top 2 ebenso möglich auf Wunsch

VORRAUM	9,40 m <sup>2</sup>
WC	1,82 m <sup>2</sup>
KÜCHE	7,74 m <sup>2</sup>
WOHNZIMMER	32,02 m <sup>2</sup>
TERRASSE	18,36 m <sup>2</sup>
GARTEN	106,48 m <sup>2</sup>
STELLPLATZ + EINF.	16,88 m <sup>2</sup>

WOHNFLÄCHE 50,98 m<sup>2</sup>

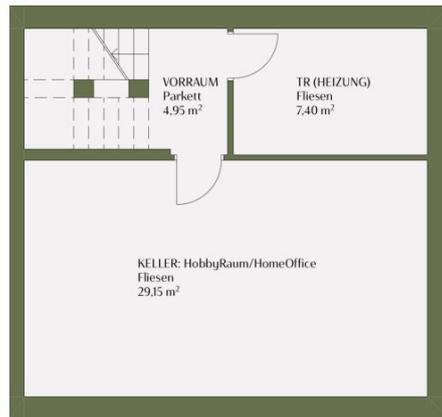


[www.castelloalba.at](http://www.castelloalba.at)

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 enthalten.

IMMOBILIEN  
**FUNK**

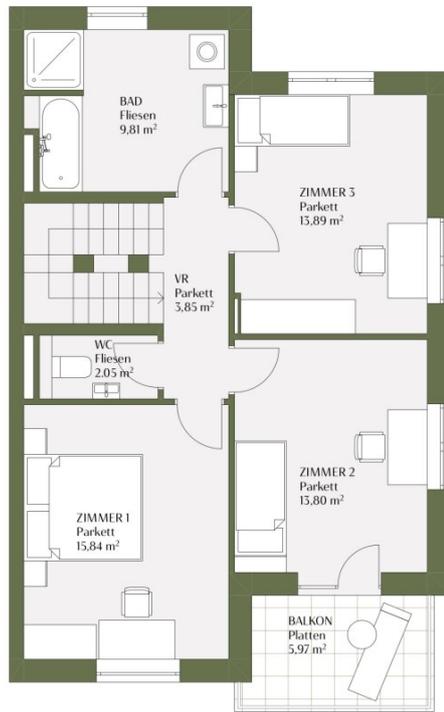
TOP 1 - KG



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

WOHNFLÄCHE 41,50 m<sup>2</sup>



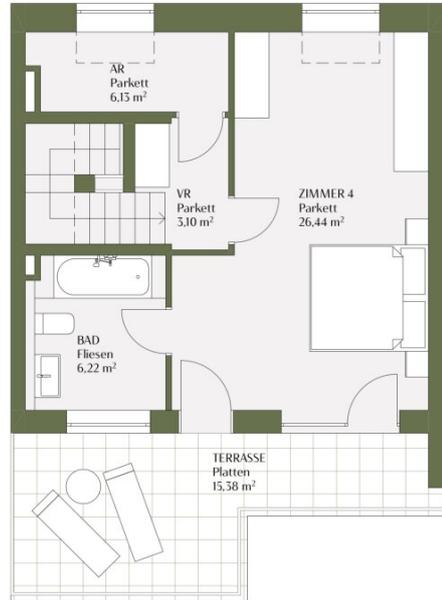


TOP 1 - OG 1

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

WOHNFLÄCHE 59,24 m<sup>2</sup>





TOP 1 - DG

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

WOHNFLÄCHE 41,78 m<sup>2</sup>



# Objektbeschreibung

## Lage und Umfeld

Eingebettet in die Hügel des Wienerwaldes im 23. Gemeindebezirk Wiens, vereint die Lage 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 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 m<sup>2</sup> 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 1 ist straßenseitig über den eigenen Vorgarten erschlossen. Angrenzend befindet sich der zum Objekt gehörende KFZ-Stellplatz. Vom Vorgarten gelangen Sie in den geräumigen Vorraum samt Toilette. Geradeaus erreichen Sie durch einen Flur, von welchem die innenliegende Stiege wegführt, das helle Wohn-/Esszimmer, von welchem auch die separate Küche zugänglich ist. Der Wohnbereich öffnet sich zur großen 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 begehbare 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](mailto: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