Erzherzog 4Living | Ziegelmassive Doppelhaushälfte in Kagran | Haus 1



Objektnummer: 144

Eine Immobilie von 2 Living Roha Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus - Doppelhaushälfte

Land: Österreich PLZ/Ort: 1220 Wien

Baujahr:2025Zustand:ErstbezugAlter:NeubauWohnfläche:103,54 m²

Zimmer:4Bäder:1WC:2Terrassen:1Stellplätze:1

Garten: 65,60 m²

Heizwärmebedarf: B 39,00 kWh / m² * a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: A++ 0,41 **Kaufpreis:**579.900,00 €

Infos zu Preis:

Bauzins € 399,14,- mtl. Laufzeit 100 Jahre. Belagsfertige Ausführung ebenfalls mögl. € 556.900,-

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner









21.01.2025

VERKAUFSUNTERLAGEN



Perspektiven











5 10 m

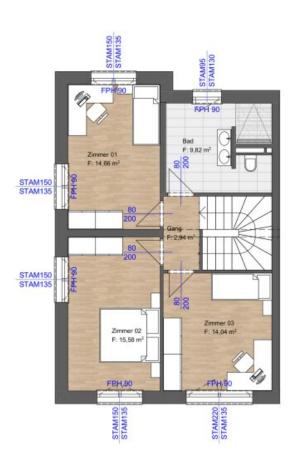
Datum: 21.01.2025

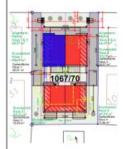
ÜBERSICHTSPLAN ZUVING Erzherzog Karl Straße 36 Datum: 21.01.2025 5,00 3,00 3,00 14,05 P1 P3 6,00 Allgemein-Allgemeinfläche fläche Haus 1 & 3: Haus 2 & 4: 68.57 m² 66,49 m² Grundanteil Haus 2 Grundanteil 170,17 m² Gartenfläche Haus 1 170,17 m² Haus 2: 39 Gartenfläche 65,60m² Haus 1: 6,80 m² 65,60m² P2 6,00 @ 14,05 P4 1067 51 3,41 Grundanteil Grundanteil 19,83 m² Haus 4 Haus 3 167,59 m² Gartenfläche 169,22 m² Gartenfläche 13,66 Grundstücksfl.: Haus 4: 71,64 m² max. 6.82m² Haus 3: 812,00m² 72,49 m²

Haus 1 Erdgeschoss 27,98 m² Gartenfläche Haus 1 F: 37,03 m² K/E/W F: 31,29 m² Sartenfläche Hau 28,57 m² F: 10,00 m² 1067/70 Wohnnutzfläche: 103,54m² 10,00m² Terrassenfläche: Gartenfläche: 65,60m² Grundanteil: 204,45m² (davon 34,28m² Allgemeinfläche) 10 m Datum: 21.01.2025

Haus 1 Obergeschoss







Wohnnutzfläche: 103,54m²
Terrassenfläche: 10,00m²
Gartenfläche: 65,60m²
Grundanteil: 204,45m²
(davon 34,28m² Allgemeinfläche)





Datum: 21.01.2025

Objektbeschreibung

Das Projekt: Hier entstehen zwei Doppelhäuser mit vier Wohneinheiten in hochwertiger Ziegelmassivbauweise. Jede Einheit erstreckt sich über ein Erdgeschoss und ein Obergeschoss und verfügt über einen privaten Garten sowie einen KFZ-Stellplatz. Die nachhaltige und ökologische Bauweise mit einem 38 cm gedämmten Ziegelmauerwerk und einer Edelputzfassade sorgt für ein perfektes Wohnklima.

Wichtige Highlights:

- Energieeffizienz: Modernste Luft-Wärmepumpen für Heizung und Warmwasser in Kombination mit Fußbodenheizung sparen Betriebskosten und bieten umweltfreundliches Wohnen.
- **Sommerliche Kühlung:** Dank der passiven Kühlfunktion der Wärmepumpe wird eine angenehme Reduktion der Raumtemperatur um 2-3 Grad gewährleistet.
- Hochwertige Fenster: Kunststoff-Alu-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung und elektrische Rollläden schützen vor Lärm und Kälte.
- Luxuriöse Ausstattung: Großformatige 60x60 Feinsteinzeugfliesen und edles Parkett verleihen den Innenräumen ein modernes und stilvolles Ambiente.

Für zusätzliche Behaglichkeit sorgt in den Badezimmern ein **elektrischer Handtuchheizkörper**. Optional können Sie einen **Zusatzkamin** für feste Brennstoffe einbauen lassen.

Zusammenfassung: Dieses einmalige Doppelhaus bietet durchdachtes Design, hochwertige Ausstattung und eine unschlagbare Lage im Grünen. Profitieren Sie von den Vorteilen einer Weltstadt und genießen Sie dennoch den Luxus eines naturnahen, energieeffizienten Zuhauses.

Starten Sie jetzt Ihr neues Leben in Kagran – hier treffen Wohnkomfort und Lebensqualität aufeinander!

Kaufpreis Schlüsselfertig: € 579.900,- | Belagsfertig: € 556.900,- | Bauzins: ca. € 399,14-monatlich

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <1.000m Klinik <2.000m Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <1.000m Universität <2.500m Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m Bäckerei <1.000m Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m Bank <500m Post <1.000m Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m U-Bahn <1.000m Straßenbahn <500m Bahnhof <1.000m Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap