

WOHNEN BEI DEN WEINBERGEN IM MALERISCHEN NUSSDORF - MIT POOL UND GARTEN



Objektnummer: 28947

**Eine Immobilie von Dr. Alexandra Gabriel
Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2019
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	129,78 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	98,51 m ²
Keller:	7,39 m ²
Heizwärmebedarf:	B 48,16 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	1.265.000,00 €
Betriebskosten:	295,04 €
USt.:	43,83 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dr. Marie-Therese Gabriel

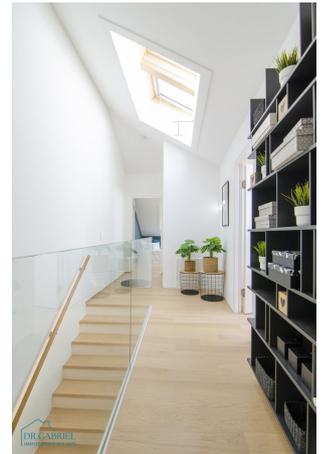
Dr. Alexandra Gabriel Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.







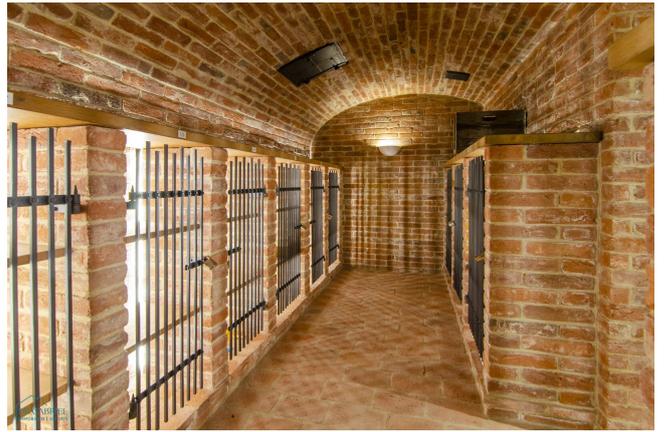














Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein **modernes Haus** eingebettet in eine **exklusive Wohnanlage** mit historischem Flair. Ein ideales Zuhause für jeden, der die Balance zwischen **Stadtleben** und **Erholung** im Grünen sucht. Dank der ausgezeichneten Lage finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafes und Restaurants in der Nähe. Die unmittelbar angrenzenden **Weinberge** laden zum Spazierengehen und Erholen ein.

Sowohl mit dem Auto als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln (Straßenbahnlinie D, S40, U4) ist das Stadtzentrum in ca. 25 Minuten gut zu erreichen.

Der Zugang zum Haus erfolgt über einen kleinen Gehweg oder direkt mit dem Aufzug über die Tiefgarage wo zwei **XXL Parkplätze** zur Verfügung stehen. Das Haus bietet einen durchdachten Grundriss auf zwei Ebenen:

RAUMAUFTEILUNG

EG: Vorraum, Wohn- Esszimmer mit einer voll ausgestatteten Tischlerküche und Ausgang auf die große südostseitige Terrasse mit Garten und beheizbarem Pool, ein Schlafzimmer mit En-Suite Duschbad und Zugang zur Terrasse und Garten, begehbare Schrankraum, Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, separate Toilette

OG: Gang, Master-Schlafzimmer mit En-Suite Duschbad mit Toilette und Zugang zur Terrasse, 2 Schlafzimmer/Gästezimmer/Office mit Einbauschränken (auf dem Grundrissplan als Wirtschaftsraum bezeichnet), Badezimmer mit Wanne, Doppelwaschbecken und Toilette

Im Kellerbereich befindet sich sowohl ein trockenes Kellerabteil als auch ein Weinkellerabteil und ein Verkostungsraum. Weiters gibt es ein Kinderwagenabstellraum.

Die Heizkosten belaufen sich derzeit auf € 401,16 inkl. Ust. Die Heizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Gas-Brennwertkessel in der Wohnhausanlage welcher durch eine **thermische Solaranlage** ergänzt wird.

Die zwei **XXL Stellplätze mit E-Ladegerät** in der Tiefgarage können um € **45.000,-/Platz** gekauft werden. BK Garage: € 28,93 inkl. USt

AUSSTATTUNG:

- * Fußbodenheizung
- * A/C (Daikin)
- * voll ausgestattete Tischlerküche
- * elektrische Außenjalousien
- * beheizbarer Pool
- * Einbauschränke
- * Raumhohe Fenster mit Fensterläden
- * Busch-Jaeger Smart-Home System
- * Personenaufzug
- * Tiefgarage
- * RENZ-Box

*****ENGLISH DESCRIPTION*****

This modern **townhouse** embedded in an **exclusive residential complex** with historical flair is looking for its new owner. An ideal home for anyone looking for **balance between citylife** and **relaxing** in a green location. Thanks to the **excellent location**, numerous shops, cafes and restaurants can be found nearby. The immediately adjacent vineyards invite you to go for a walk and relax.

The city center can be easily reached in about 25 minutes both by car and by public transport (tram line D, S40, U4).

You can access the house via a small footpath or directly with the elevator from the

underground garage where two **XXL parking spaces** are available. The house offers a well considered floor plan on two levels:

LAYOUT

Ground floor: entrance area, living- dining room with a fully equipped open kitchen and access to the spacious southeast-facing terrace with garden and heatable pool, one bedroom with en-suite shower-bathroom and access to the terrace and garden, walk-in closet, storage room with washing machine connection, separate toilet

Upper floor: hallway, master-bedroom with en-suite shower-bathroom with toilet and access to the terrace, 2 bedrooms/guest room/office with fitted wardrobes (designated as utility room on the floor plan), bathroom with tub, double sink and toilet

In the basement area you can find a dry cellar compartment as well as a wine cellar compartment and a tasting room. There is also a stroller storage room.

The monthly down-payment for heating amounts currently € 401,16 incl. VAT. The preparation of heating and warm water in the residential complex is supported by a **thermal solar system** in addition to a gas boiler.

The two **XXL parking spaces** with e-charging device in the underground garage can be purchased for **€ 45.000,-**each. BK Garage: € 28,93 incl. VAT

FIXTURES AND FITTINGS

* floor heating

* A/C (Daikin)

- * fully equipped kitchen
- * electric outside blinds
- * heated pool
- * built-in wardrobes
- * french windows with shutters
- * Busch-Jaeger Smart-Home System
- * elevator
- * underground garage
- * RENZ-Box

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap