Wien Hütteldorf S+U in 14 Minuten - Erstbezug mit Grünblick - Tiefgaragenstellplatz

Objektnummer: 11597

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3021 Pressbaum
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	137,93 m²
Nutzfläche:	246,98 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	96,51 m²
Heizwärmebedarf:	B 29,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	599.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Michael Hellebrand

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 664 35 82 426

Alexander Ringsmuth IMMOBILIEN

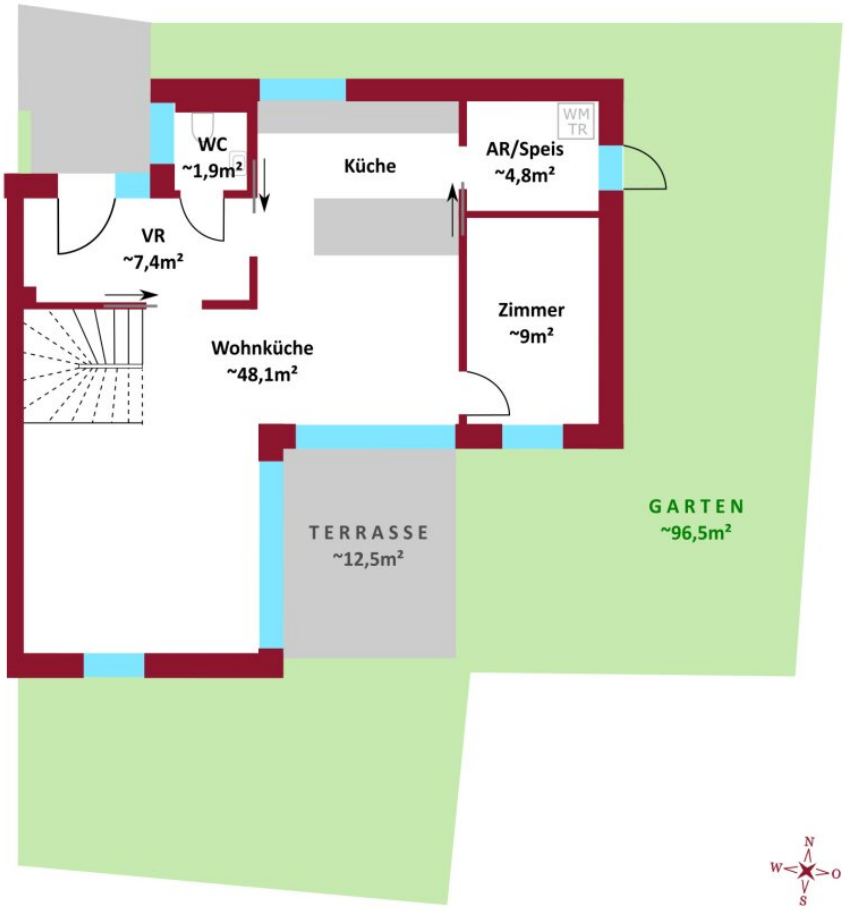
Wir unterstützen Sie bei Ihrer WohnTraumfinanzierung

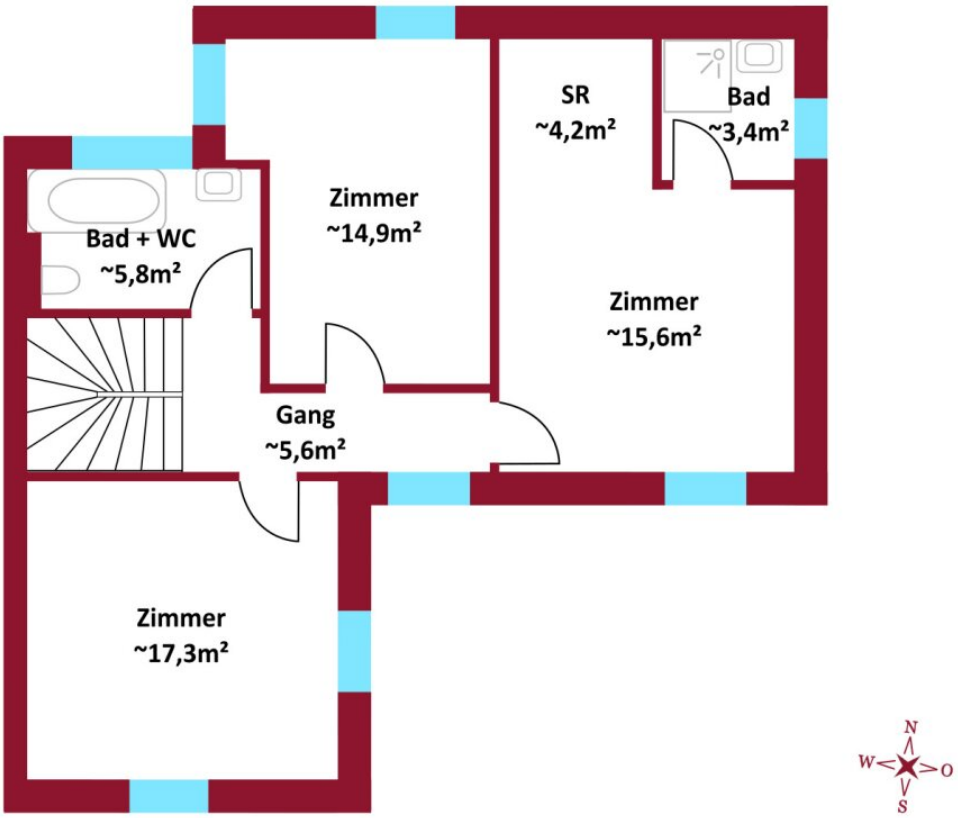
Kaufpreis	**650.000.- EUR**
Kaufnebenkosten	65.000.- EUR
Abzgl.Eigenmittel	65.000.- EUR
Gesamtkreditbetrag	650.000.- EUR

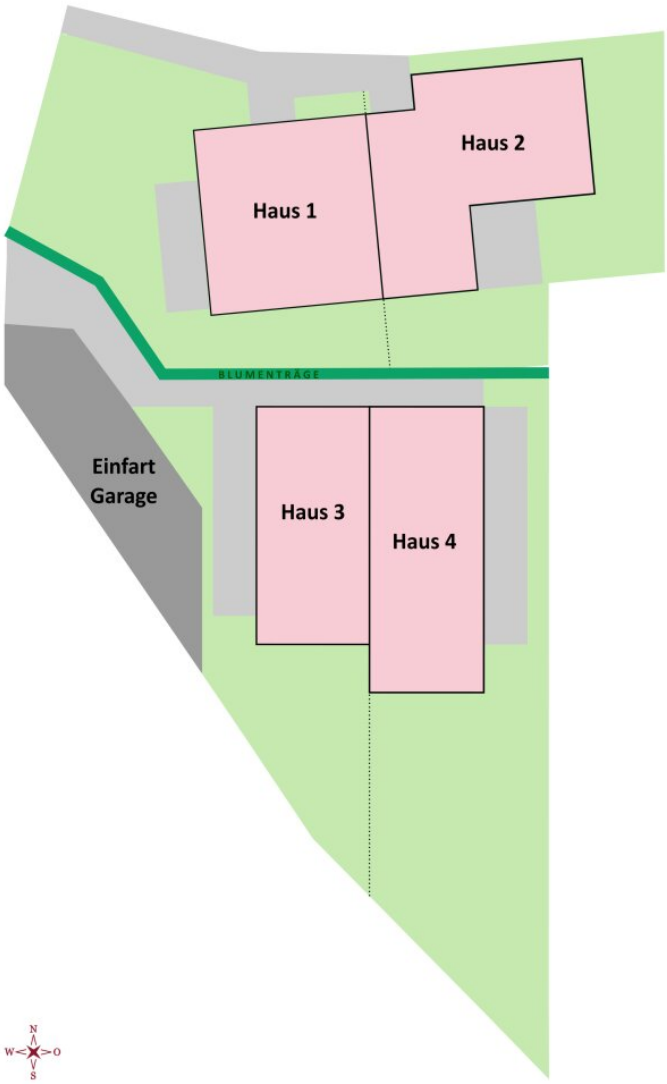
!! FINANZIERUNGEN BEREITS AB 10% EIGENMITTEL !!

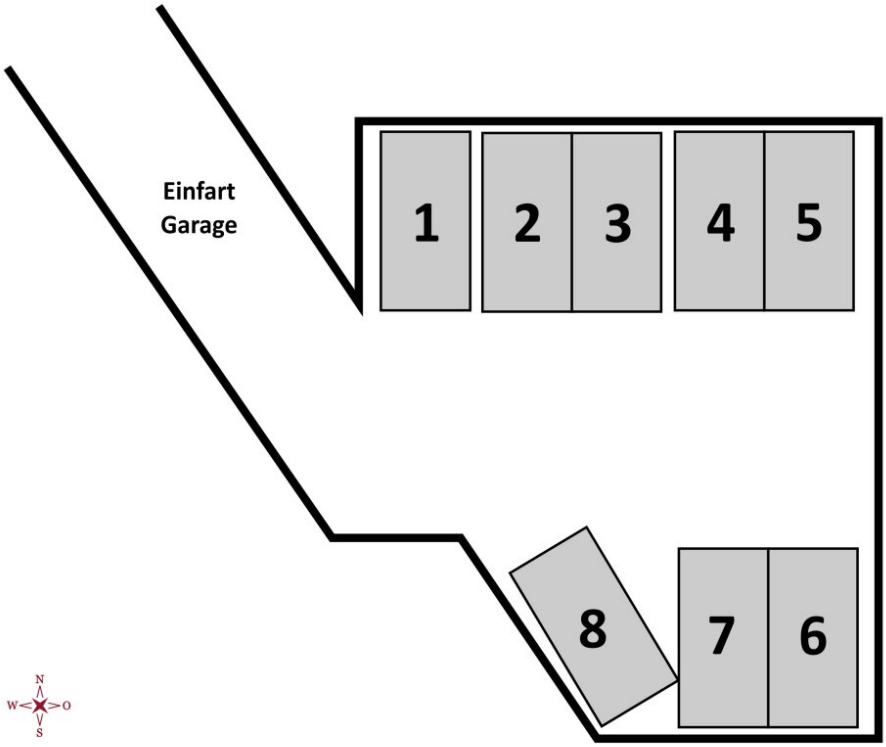
Laufzeit in Jahren	45	35	30	20
Monatliche Rate €	2.677,19	2.952,58	3.174,82	3.499,50

Die Angebote für Finanzierungen erfolgen durch unsere Banken-Partner. Angenommen wurde ein 10-jähriger Fix Zinssatz, wobei ALLE Finanzierungsnebenkosten (Bearbeitungsgebühr, Pfandrechtseintragung, Beglaubigung des jeweiligen Institutes und Schätzgebühren) einberechnet wurden. Alle Angaben können sich jederzeit ändern und obliegen einer Bonitätsprüfung.


WC
~1,9m²
Küche
WM
TR
AR/Speis
~4,8m²
VR
~7,4m²
Zimmer
~9m²
Wohnküche
~48,1m²
TERRASSE
~12,5m²
GARTEN
~96,5m²
N
W
O
S


Zimmer
~14,9m²
SR
~4,2m²
Bad
~3,4m²
Bad + WC
~5,8m²
Zimmer
~15,6m²
Gang
~5,6m²
Zimmer
~17,3m²
N
W
O
S


Haus 1
Haus 2
BLUMENTRÄGE
Einfart
Garage
Haus 3
Haus 4
N
W
O
S


Einfart
Garage
1
2
3
4
5
8
7
6
N
W
O
S

Objektbeschreibung

Diese **innovativen Doppelhäuser** wurden direkt in grüner Urban Ruhelage errichtet und bestechen durch die **moderne Architektur und nachhaltige Bauweise** - der Blick in den Wienerwald und die unmittelbare Nähe zur Natur garantiert höchste Lebensqualität. Weitere Besonderheiten, die diese Immobilien zum Unikat machen, sind das Erholungsgebiet “Wiener Wald” und die gute Verbindung zur **U4 Station “Hütteldorf”**, Sie erreichen die Haltestelle in bequemen 14 Autominuten.

Kurzinfo Ausführung und Ausstattung

- 3 bis 5 Zimmer zw. 100,7m² und 137,93m²
- Gärten und Terrassen
- Ziegelmassiv-Bauweise
- Vollwärmeschutzfassade
- hochwertige Schücco Fenster mit 3-Schichtverglasung, integriertem Fliegengitter und Sonnenschutzelementen
- feiste Fliesen- & Bodenbeläge
- voll ausgestattete Sanitäre Einrichtung
- Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung
- hauseigene Tiefgarage

Kurzinfo Lage

- S-Bahn Station 700m entfernt
- in 14 Autominuten zum Auhof Center
- in 20 Autominuten zur Klink Hietzing
- in 14 Autominuten zur U4 & S-Bahn Hütteldorf
- Volksschule 800 m entfernt
- Kindergarten in 2 Autominuten erreichbar
- Supermarkt wie Spar, Billa, Hofer, Penny & Lidl sind fußläufig erreichbar
- Zentrale Ortslage: Gemeindeamt und Allgemeinärzte etc. sind zu Fuß erreichbar
- Vielfältige Möglichkeiten für Sport und Freizeit: Fußball, Tennis & Reiten, etc.

Kaufpreise und Kosten zur Übersicht

Haus 1 = verkauft

Haus 2 = 5 Zimmer - NF: 246,98m² - € 599.000,-- schlüsselfertig

Haus 3 = verkauft

Haus 4 = verkauft

Zusätzlich zum Haus sind zwei **Stellplätze** zum **Kaufpreis von je €12.500,--** verpflichtend zu erwerben.

Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 3582426 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Haus 2

Dieses elegantes 5-Zimmer-Doppelhaus mit ca. 137,93m² Wohnfläche und einem 95,51m² Garten + 12,54m² Gartenterrasse gliedert sich in

- Wohnküche 48,13m²
- Vorraum 7,41m²
- Abstellraum 4,80m²
- 1 Zimmer 14,91m2
- 2 Zimmer + Badezimmer 18,98m²
- 3 Zimmer 17,27m²
- Badezimmer mit Badewanne, Handwaschbecken 5,77m2
- getrennt begehbares WC 1,93m²
- Gang 5,56m²

- Garten 95,51m²

- Gartenterrasse 12,54m²

Kaufpreis

Der Kaufpreis beläuft sich auf **Euro 599.000**,--

Zusätzlich zum Haus sind zwei **Stellplätze** zum **Kaufpreis von je €12.500,--** verpflichtend zu erwerben.

Der Fertigstellungstermin ist bereits erfolgt. Die Häuser werden schlüsselfertig (ohne Küche) übergeben.

Öffentliche Verkehrsanbindung

270m zum Autobus - “Pressbaum Siedlungsstraße”

400m zum Bahnhof Dürrwien - S50, REX 51

Energieausweis

Der Heizwärmebedarf beträgt 29,8 kWh/m²a, welcher der Klasse B entspricht.

Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 3582426 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <2.000m
Klinik <9.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <500m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap