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

Objektnummer: 12330

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
Gesamtmiete	2.500,00 €
Kaltmiete (netto)	2.272,73 €
Kaltmiete	2.272,73 €
USt.:	227,27 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Michael Hellebrand

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1

Alexander Ringsmuth IMMOBILIEN

Wir unterstützen Sie bei Ihrer WohnTraumfinanzierung

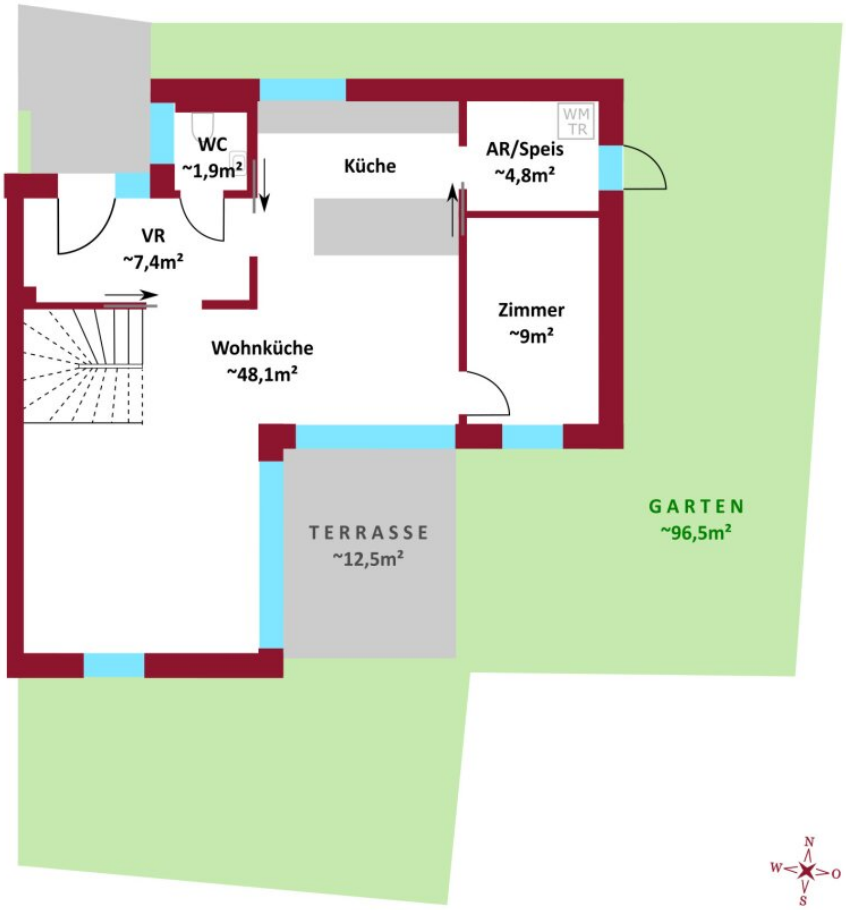
Kaufpreis	**650.000.- EUR**
Kaufnebenkosten	65.000.- EUR
Abzgl.Eigenmittel	65.000.- EUR
Gesamtkreditbetrag	**650.000.- EUR**

!! FINANZIERUNGEN BEREITS AB 10% EIGENMITTEL !!

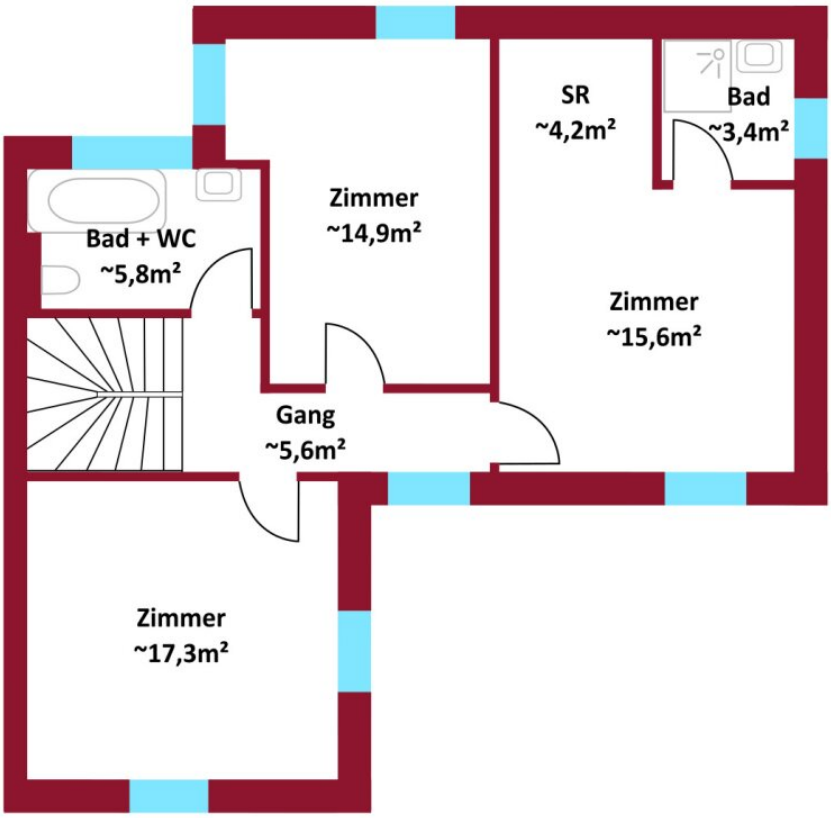
Laufzeit in Jahren	**45**	**35**	**30**	**20**
Monatliche Rate €	2.677,19	2.952,58	3.174,82	3.499,50

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.

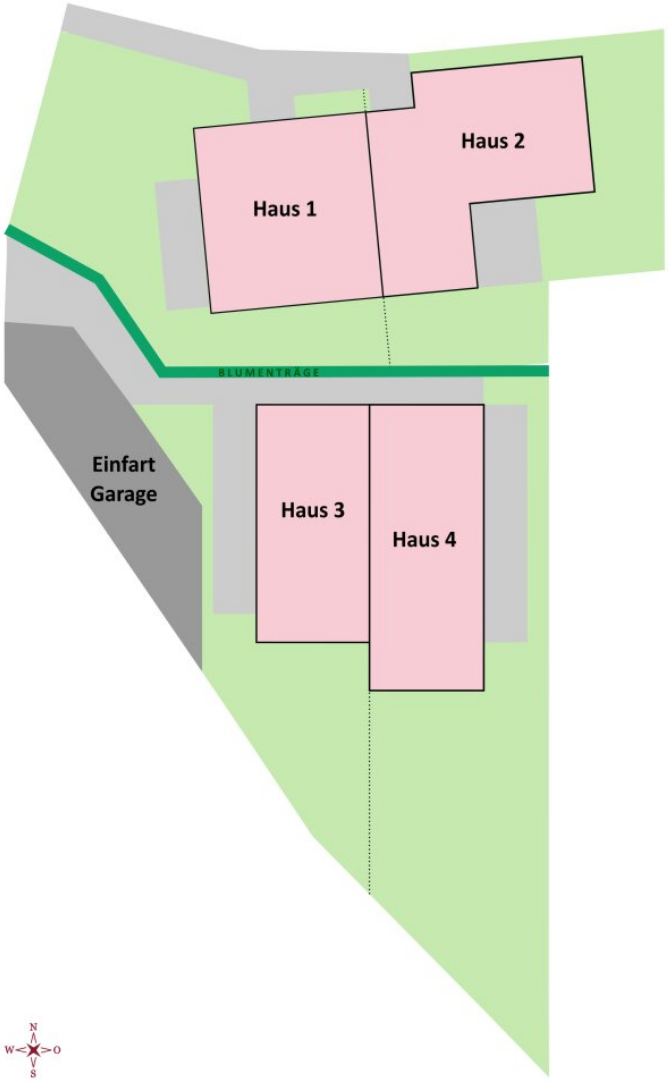
Alexander Ringsmuth IMMOBILIEN



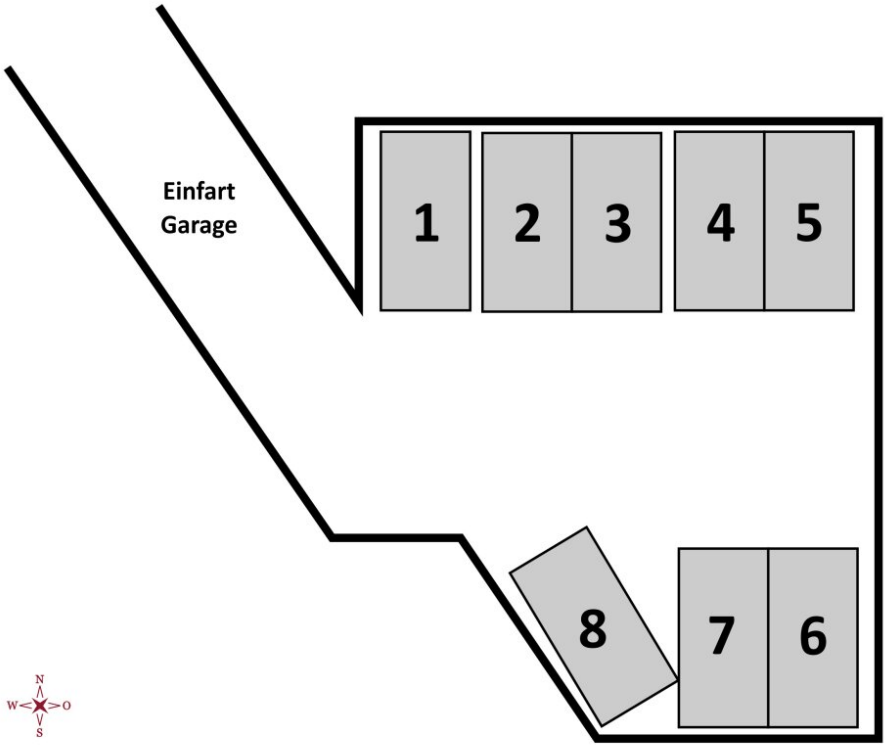
Alexander Ringsmuth IMMOBILIEN



Alexander Ringsmuth IMMOBILIEN



Alexander Ringsmuth IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Erleben Sie exklusives Wohnen in dieser **einzigartigen Doppelhaushälfte,** eingebettet in eine **grüne Oase** der Ruhe. Die **moderne Architektur** und nachhaltige Bauweise schaffen ein Zuhause, das Eleganz und Wohnkomfort vereint – mit atemberaubendem Blick auf den Wienerwald. Genießen Sie die perfekte Balance zwischen Natur und Stadtleben, während Sie in nur **14 Minuten die U4-Station Hütteldorf** erreichen. Ein Rückzugsort, der nicht nur Wohnraum, sondern pure Lebensqualität verspricht.

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

Mietkostenübersicht

- Bruttomiete € 2.500,- inklusive Umsatzsteuer, exklusive Betriebskosten
- Kaution: 4BMM
- Mietvertragserrichtungskosten

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

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

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

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