

**Einfamilienhaus + Doppelhaus | ca. 15 Min. nach Wien |
Garten, Balkon und Terrasse | Garage + KFZ-Stellplatz |
Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung,... |**



Objektnummer: 13450

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3004 Ried am Riederberg
Wohnfläche:	162,00 m ²
Nutzfläche:	332,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 34,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	495.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Maja Arsic

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 699 18 04 71 30





Alexander
Ringsmuth
IMMOBILIEN

Wir unterstützen Sie bei Ihrer WohnTraumfinanzierung

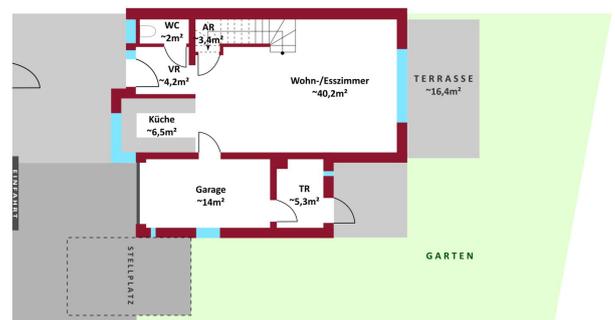
Kaufpreis	550.000.- EUR		
Kaufnebenkosten	55.000.- EUR		
Abzgl. Eigenmittel	55.000.- EUR		
Gesamtkreditbetrag	550.000.- EUR		

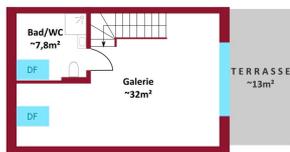
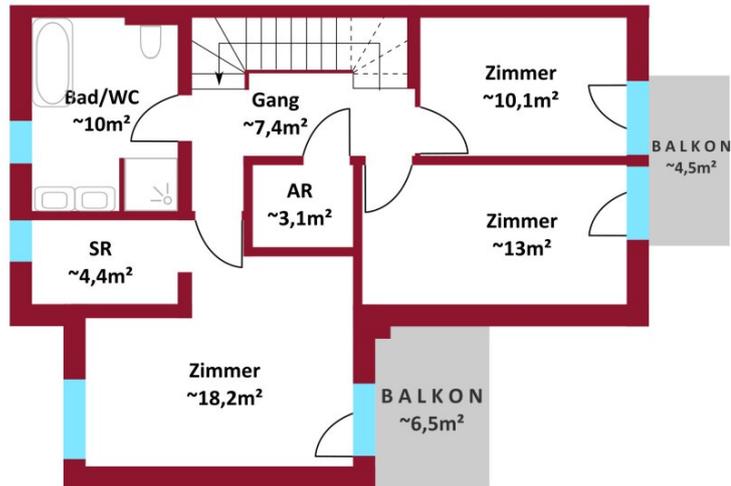
!! FINANZIERUNGEN BEREITS AB 10% EIGENMITTEL !!

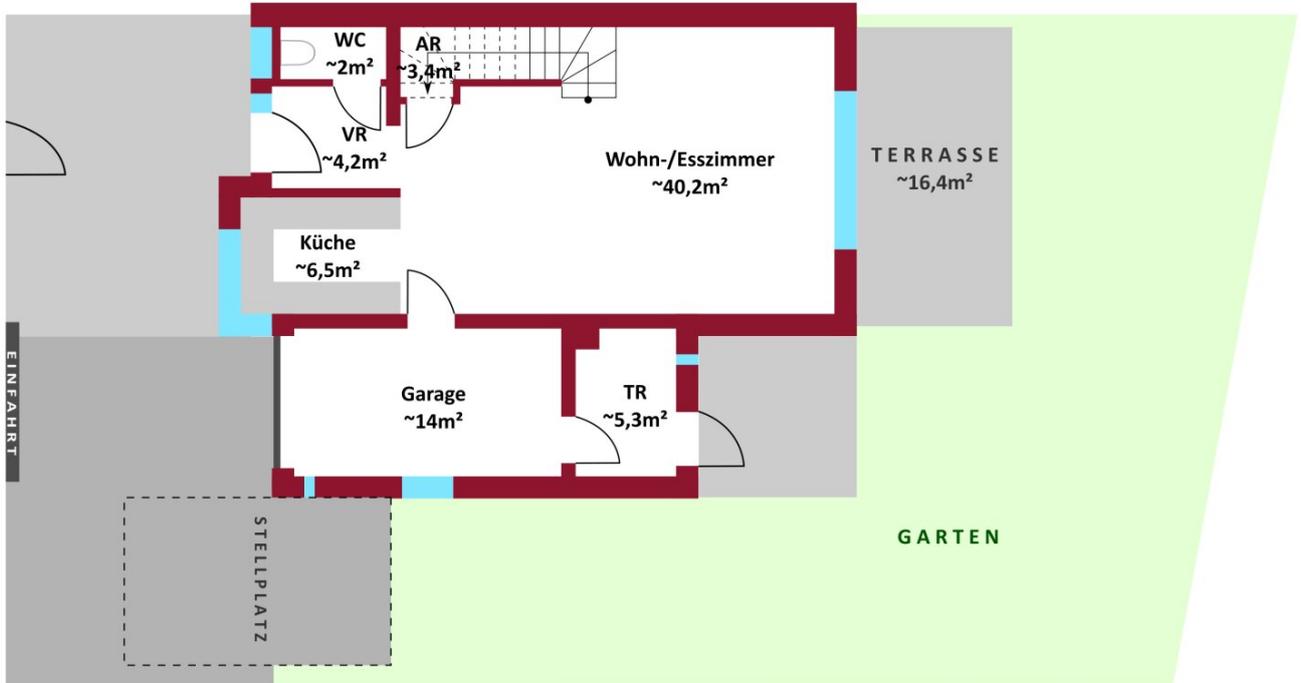


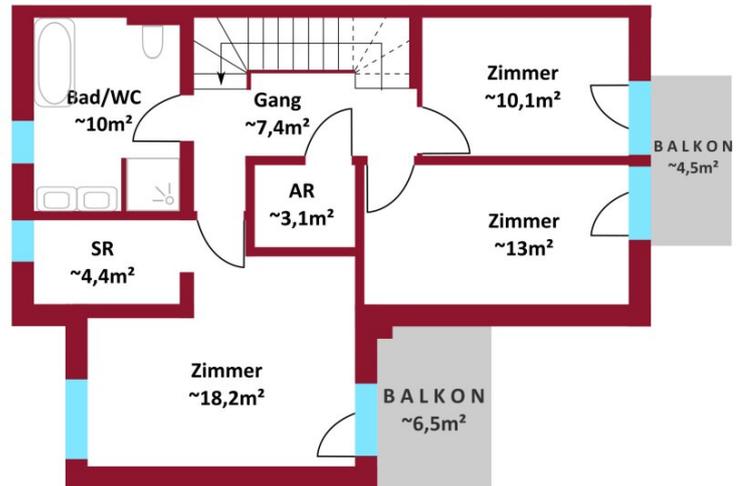
Laufzeit in Jahren	45	35	30	20
Monatliche Rate €	2.265,32	2.498,34	2.686,39	2.961,11

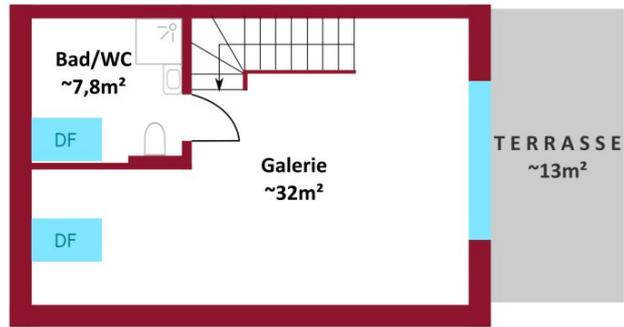
Die Angebote für Finanzierungen erfolgen durch unsere Banken-Partner. Angenommen wurde ein 10-jähriger Fix Zinssatz, wobei ALLE Finanzierungskosten (Bearbeitungsgebühr, Pfandrechtseintragung, Beglaubigung des jeweiligen Institutes und Schätzgebühren) einberechnet wurden. Alle Angaben können sich jederzeit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

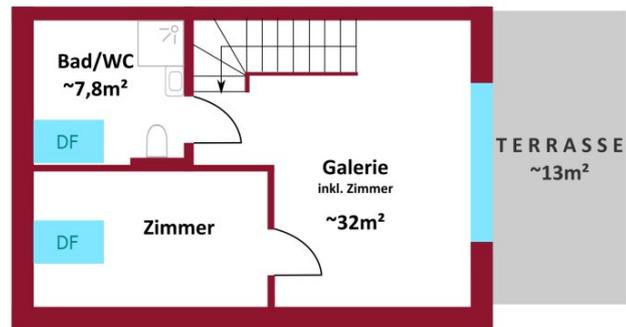












Objektbeschreibung

Dieses **moderne, frisch fertiggestellte Neubauprojekt** besteht aus **1 Einfamilienhaus und 2 Doppelhaushälften** in **idyllischer Grünruhelage am Riederberg** - ca. 5 Autominuten von **Gablitz** entfernt.

Hier gilt es, nicht den **Anforderungen** gerecht zu werden, sondern - **sie zu übertreffen**. Mit dem **Auge fürs kleinste Detail** wurde auf ein **ansehnliches architektonisches Erscheinungsbild**, auf **einladend offene Grundrisse** sowie auf **Nachhaltigkeit viel Wert gelegt**.

Die Einheiten werden im **belagsfertigen Zustand** verkauft. Eine **schlüsselfertige Ausführung** ist gegen Aufpreis **ebenfalls möglich**.

Die Highlights auf einen Blick:

- Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Wärmedämmfassade
- 3-fach verglaste Fenster mit elektrischem Sonnenschutz
- platzsparende Schiebetüren im Wohnbereich
- Vorbereitung für Klimaanlage
- Fliegengitter
- Garage bzw. KFZ-Stellplatz
- elektrisches Schiebetor

- Garten (EH+DH), Balkon (EH), Terrasse (DH)
- großzügige Wohnküchen
- Kamin

Die Einheiten im Überblick:

Einfamilienhaus: 4 Zimmer, WFL ca. 125m², NFL ca. 402m² - VERKAUFT

Doppelhaushälfte Top 01: 5 Zimmer, WFL ca. 162m², NFL ca. 355m² - Preis: 510.000,-- Euro (inkl. Stellplatz+Garagenplatz)

Doppelhaushälfte Top 02: 5 Zimmer, WFL ca. 162m², NFL ca. 332m² - Preis: 495.000,-- Euro (inkl. Stellplatz+Garagenplatz)

Vermittlungsprovision= 3% vom Kaufpreis zzgl. 20%Ust

Finanzierungsservice:

Profitieren Sie von einem **exklusiven Finanzierungsservice** und der **richtigen Unterstützung in Zeiten von Veränderungen.**

Sichern Sie sich Ihr individuelles und an Sie angepasstes Finanzierungsangebot.

Lage:

Die **vorteilhafte, unmittelbare Nähe zu Gablitz** bietet **zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Ärzte und Apotheken in der näheren Umgebung.**

In **ca. 15 Autominuten bzw. ca. 35 Minuten mit direkter Busanbindung ist Wien erreicht** sowie das **Auhof Center** mit einem vielfältigen Angebot an **Einkaufsmöglichkeiten.**

Umgeben von **viel Grün und einer herrlichen Ruhelage** ist der **Riederberg der perfekte Ort,**

um neue Wurzeln zu schlagen.

Buslinien 447 und 451 ca. 550m

Kindergarten ca. 3km

Volksschule ca. 6,9km

Mittelschule ca. 7km

Gerne steht Ihnen Frau Maja Arsic für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0699 180 47 130](tel:069918047130) 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!

Dieses **moderne, frisch fertiggestellte Neubauprojekt** besteht aus **1 Einfamilienhaus und 2 Doppelhaushälften** in **idyllischer Grünruhelage am Riederberg - ca. 5 Autominuten von Gablitz** entfernt.

Hier gilt es, nicht den **Anforderungen** gerecht zu werden, sondern - **sie zu übertreffen**. Mit dem **Auge fürs kleinste Detail** wurde auf ein **ansehnliches architektonisches Erscheinungsbild**, auf **einladend offene Grundrisse** sowie auf **Nachhaltigkeit viel Wert gelegt**.

Die Einheiten werden im **belagsfertigen Zustand** verkauft. Eine **schlüsselfertige Ausführung** ist gegen Aufpreis **ebenfalls möglich**.

Die Highlights auf einen Blick:

- Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Wärmedämmfassade

- 3-fach verglaste Fenster mit elektrischem Sonnenschutz
- platzsparende Schiebetüren im Wohnbereich
- Vorbereitung für Klimaanlage
- Fliegengitter
- Garage bzw. KFZ-Stellplatz
- elektrisches Schiebetor
- Garten (EH+DH), Balkon (EH), Terrasse (DH)
- großzügige Wohnküchen
- Kamin

Die Einheiten im Überblick:

Einfamilienhaus: 4 Zimmer, WFL ca. 125m², NFL ca. 402m² - VERKAUFT

Doppelhaushälfte Top 01: 5 Zimmer, WFL ca. 162m², NFL ca. 355m² - Preis: 510.000,-- Euro (inkl. Stellplatz+Garagenplatz)

Doppelhaushälfte Top 02: 5 Zimmer, WFL ca. 162m², NFL ca. 332m² - Preis: 495.000,-- Euro (inkl. Stellplatz+Garagenplatz)

Vermittlungsprovision= 3% vom Kaufpreis zzgl. 20%Ust

Finanzierungsservice:

Profitieren Sie von einem **exklusiven Finanzierungsservice** und der **richtigen Unterstützung in Zeiten von Veränderungen**.

Sichern Sie sich Ihr individuelles und an Sie angepasstes Finanzierungsangebot.

Lage:

Die **vorteilhafte, unmittelbare Nähe zu Gablitz** bietet **zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs** sowie **Ärzte und Apotheken** in der näheren Umgebung.

In **ca. 15 Autominuten** bzw. **ca. 35 Minuten** mit **direkter Busanbindung** ist **Wien erreicht** sowie das **Auhof Center** mit einem vielfältigen Angebot an **Einkaufsmöglichkeiten**.

Umgeben von **viel Grün** und einer **herrlichen Ruhelage** ist der **Riederberg** der **perfekte Ort, um neue Wurzeln zu schlagen**.

Buslinien 447 und **451** ca. 550m

Kindergarten ca. 3km

Volksschule ca. 6,9km

Mittelschule ca. 7km

****Diese Doppelhaushälfte zieht neben ihrem modernen und luxuriösen Erscheinungsbild, zudem mit einer Top-Ausstattung und perfekten Raumaufteilung alle Blicke auf sich!****

Viele und herrlich ruhige Freiflächen (Garten, 2 Terrassen, 2 Balkone), **bodentiefe Fenster**, **Fußbodenheizung** betrieben mittels **Luftwärmepumpe**, **eine Wohnküche** mit **ca. 40m²** - das sind nur **einige der Highlights**, welche diese **nagelneue Doppelhaushälfte** zu bieten hat.

Die **Wohnfläche** von **ca. 162m²** erstreckt sich über **3 äußerst gut geschnittene Etagen**.

Die Raumaufteilung ist wie folgt:

Erdgeschoss:

- große Wohnküche mit dem optimalen Platz für Ihre neue Küche und Ausgang in den Garten
- Vorraum
- WC
- Abstellraum

Obergeschoss:

- Vorraum, aus dem alle Zimmer zentral begehbar sind
- 3 Schlafzimmer (eines mit Schrankraum) mit Zugängen zu den Balkonen
- Tageslichtbad mit Platz für Badewanne und Dusche
- Abstellraum

Dachgeschoss:

- lichtdurchflutete Galerie mit ~32m² und Zugang zur großzügigen Terrasse
- Bad

Weiters stehen Ihnen **ein Garagenplatz sowie KFZ-Stellplatz** zur Verfügung.

Durch kleinste Adaptierungsarbeiten kann im Dachgeschoss ein zusätzliches Zimmer gewonnen werden. Einen Überblick darüber bekommen Sie beim beiliegenden Plan.

Kaufpreis:

Der **Kaufpreis für die Doppelhaushälfte samt Garagenplatz und KFZ-Stellplatz** beläuft sich auf **495.000,-- Euro**

Eine **schlüsselfertige Ausführung** ist gegen Aufpreis möglich!

Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Gerne steht Ihnen Frau Maja Arsic für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0699 180 47 130](tel:069918047130) 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!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <5.500m
Apotheke <6.000m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <2.000m
Universität <7.500m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <5.000m
Bäckerei <5.500m
Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige

Bank <6.000m

Geldautomat <1.500m

Post <5.000m

Polizei <6.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <8.000m

Autobahnanschluss <9.000m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap