

**Modern und außerordentlich geräumig | 5 Zimmer | ~15
Min. von Wien | Garten + 2 Terrassen + 2 Balkone |
Ruhelage, Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung,**



Objektnummer: 13448

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3003 Gablitz
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
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.

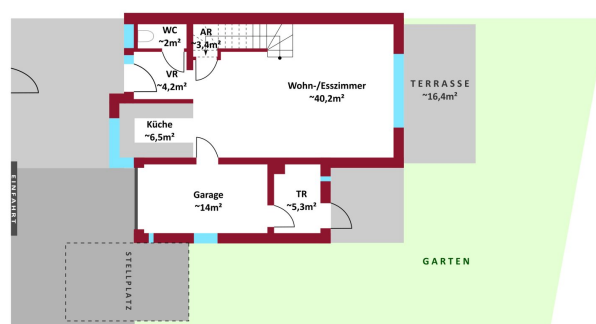
Ihr Ansprechpartner

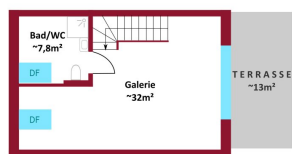
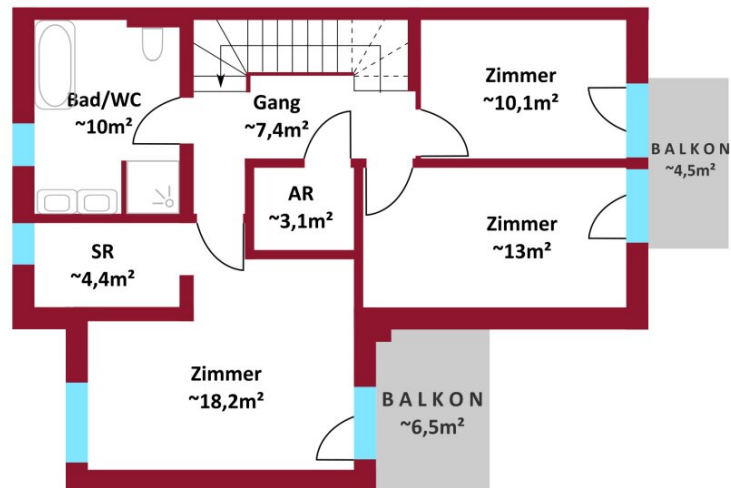


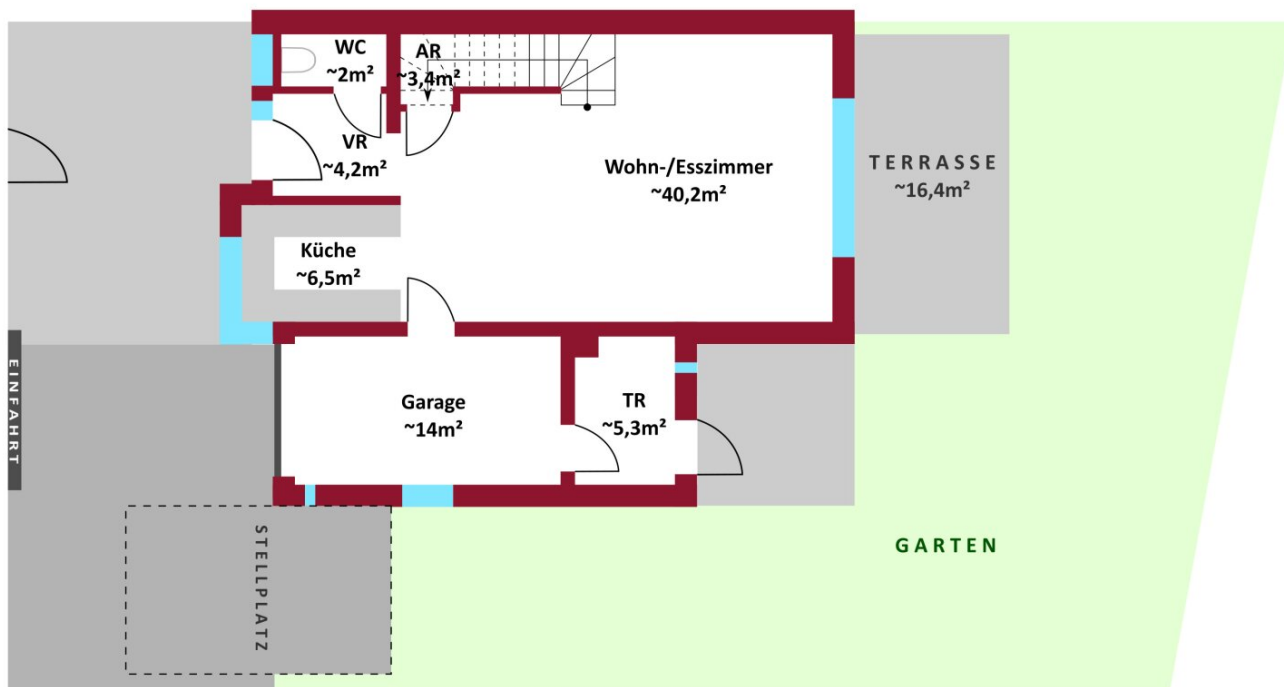
Maja Arsic

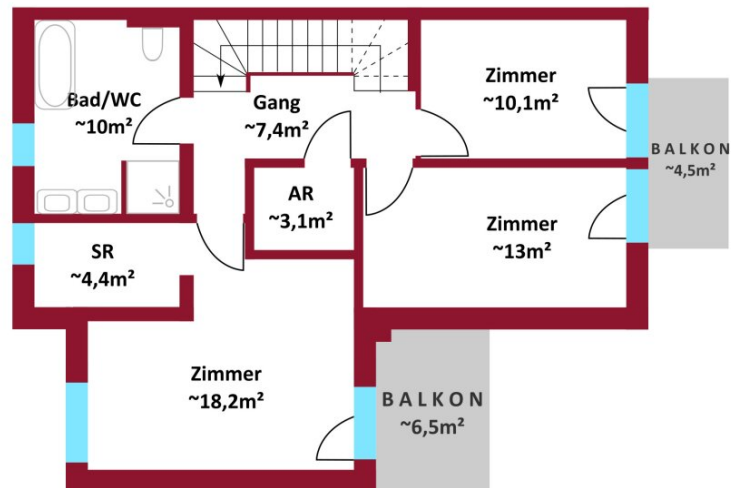
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

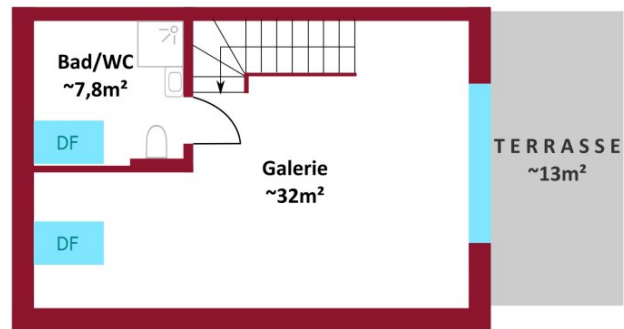












Objektbeschreibung

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!

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.

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.

Fotos: Bei den Fotos handelt es sich teilweise um jene der spiegelverkehrten Nachbars-Doppelhaushälfte.

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 <2.000m
Apotheke <2.500m
Klinik <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige

Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <2.500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <5.500m

Autobahnanschluss <8.000m

Straßenbahn <10.000m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap