

**Einfamilienhaus + Doppelhaus | ca. 15 Min. nach Wien |  
Garten, Balkon und Terrasse | Garage + KFZ-Stellplatz |  
Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung,... | 6 Zimmer  
machbar**



**Objektnummer: 13573**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3003 Gablitz
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	162,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	355,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 34,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,71
<b>Kaufpreis:</b>	495.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Maja Arsic**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien





**Wir unterstützen Sie bei Ihrer WohnTraumfinanzierung**

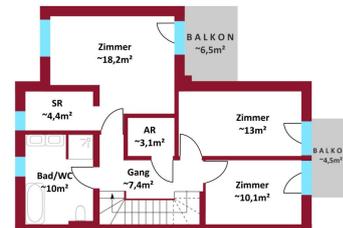
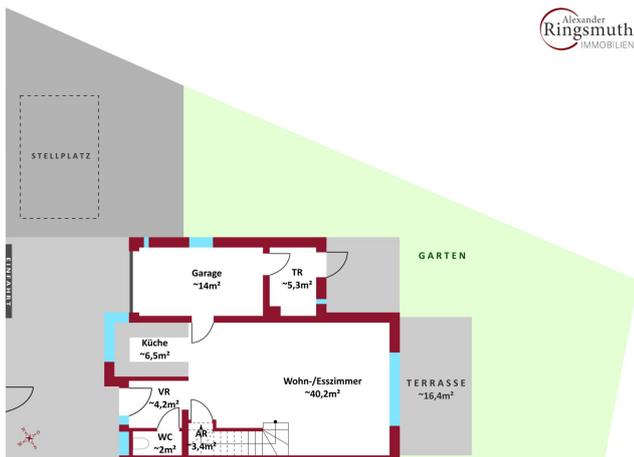
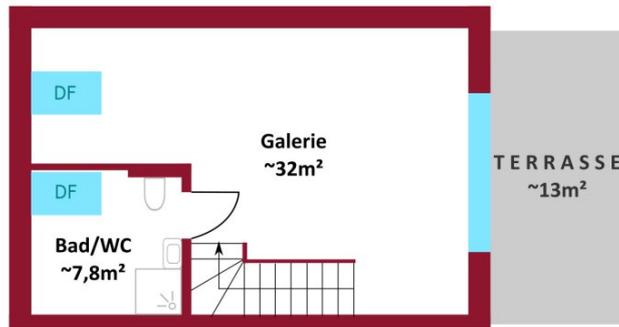
Kaufpreis	550.000.- EUR
Kaufnebenkosten	55.000.- EUR
Abzgl.Eigenmittel	55.000.- EUR
Gesamtkreditbetrag	550.000.- EUR

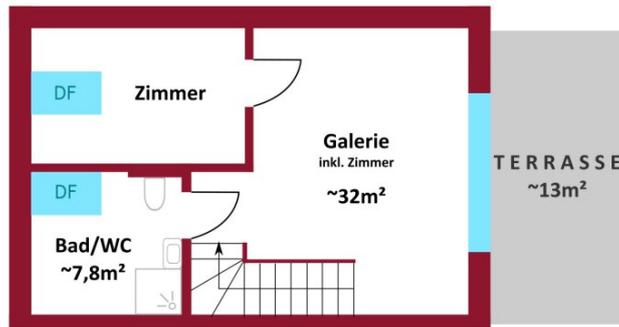
**!! FINANZIERUNGEN  
BEREITS AB 10% EIGENMITTEL !!**

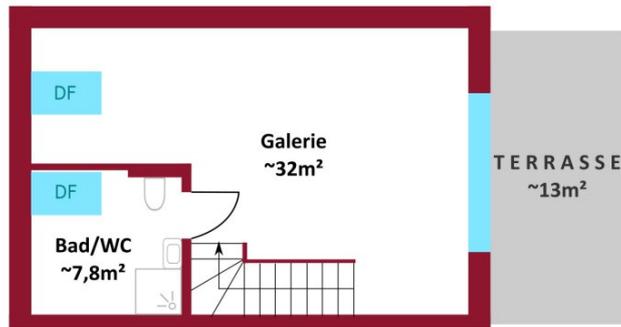


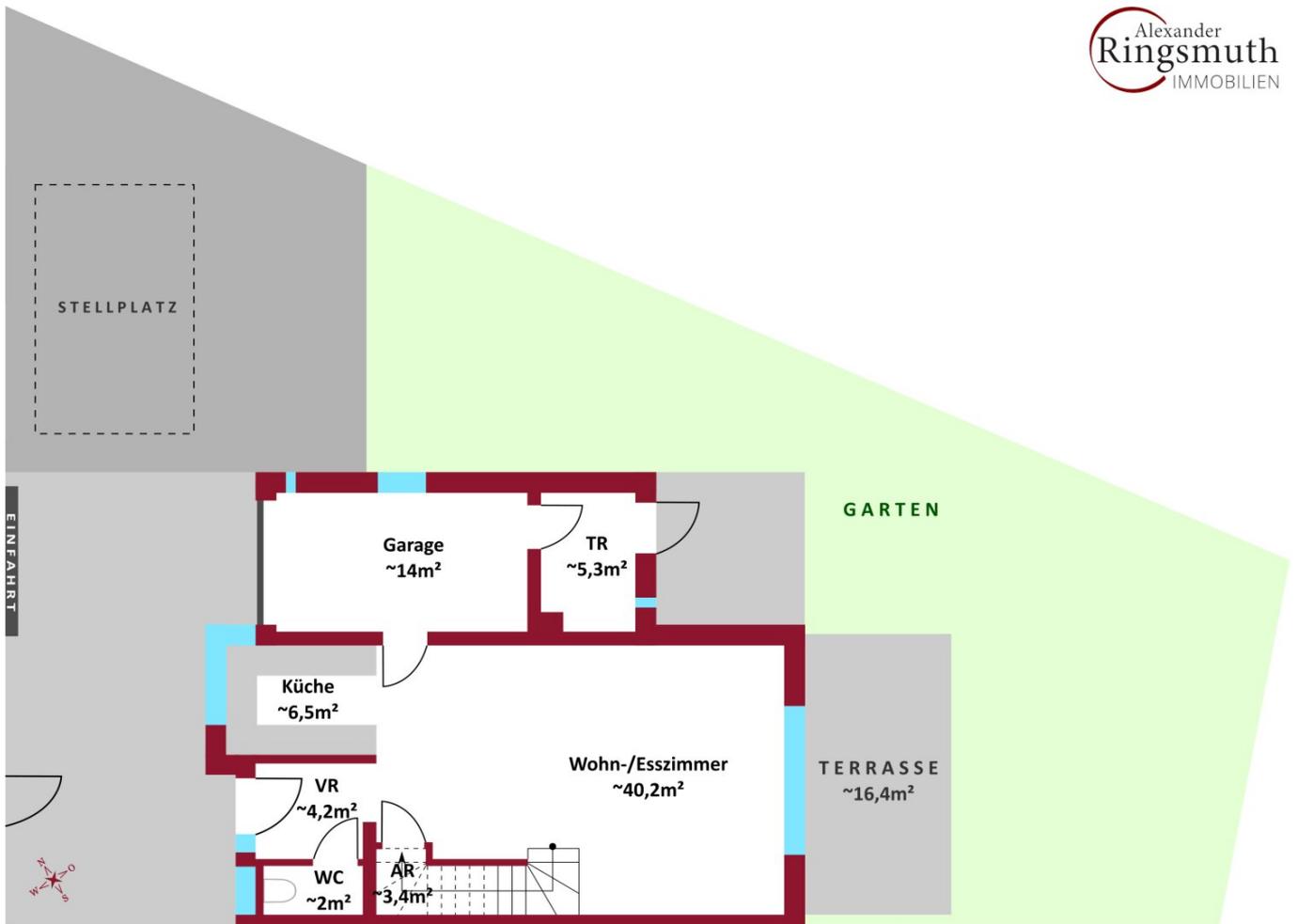
Laufzeit in Jahren	45	35	30	20
Monatliche Rate €	2.265,32	2.498,34	2.686,39	2.961,11

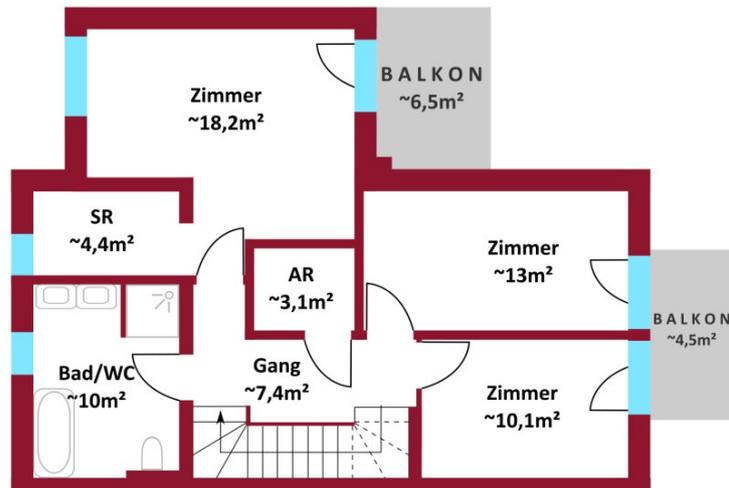
Die Angebote für Finanzierungen erfolgen durch unsere Banken-Partner. Angenommen wurde ein 10-jähriger Fix Zinssatz, wobei ALLE Finanzierungskosten (Bearbeitungsgebühr, Pfandrechtseintragung, Beglaubigung des jeweiligen Institutes und Schätzgebühren) einberechnet wurden. Alle Angaben können sich jederzeit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

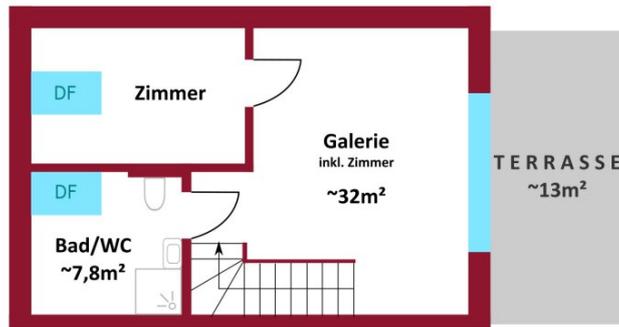












## Objektbeschreibung

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

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

Die **Wohnfläche von ca. 162m<sup>2</sup>** 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 ~32m<sup>2</sup> und Zugang zur großzügigen Terrasse
  
- Bad

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

Zurzeit besteht die Doppelhaushälfte aus 5 Zimmern. Durch einfachste Adaptierungsarbeiten kann schnell ein zusätzliches Zimmer im Dachgeschoss gewonnen werden. Einen Überblick darüber bekommen Sie beim beiliegenden Plan.

### **Kaufpreis:**

Der **Kaufpreis für die Doppelhaushälfte** beläuft sich auf **495.000,-- Euro**.

Eine **schlüsselfertige Ausführung** ist möglich!

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

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

### **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](http://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