

**Entspannung pur inmitten der Natur - Ihr einzigartiges
Wohnkonzept nahe der pulsierenden Wiener Innenstadt!**



Objektnummer: 5660/6050

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2320 Schwechat
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	130,52 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Garten:	19,77 m ²
Heizwärmebedarf:	B 38,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,57
Kaufpreis:	669.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

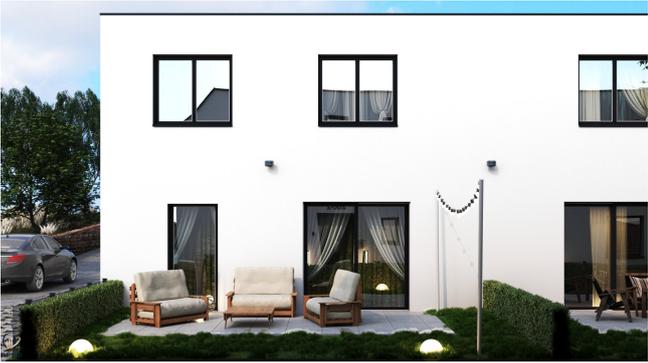
Ihr Ansprechpartner

Lydia Knam

Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22 Top 2
1010 Wien

H +43 664 25 31 582

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







PKW ABSTPL 1
Pflastersteine
14,23 m²

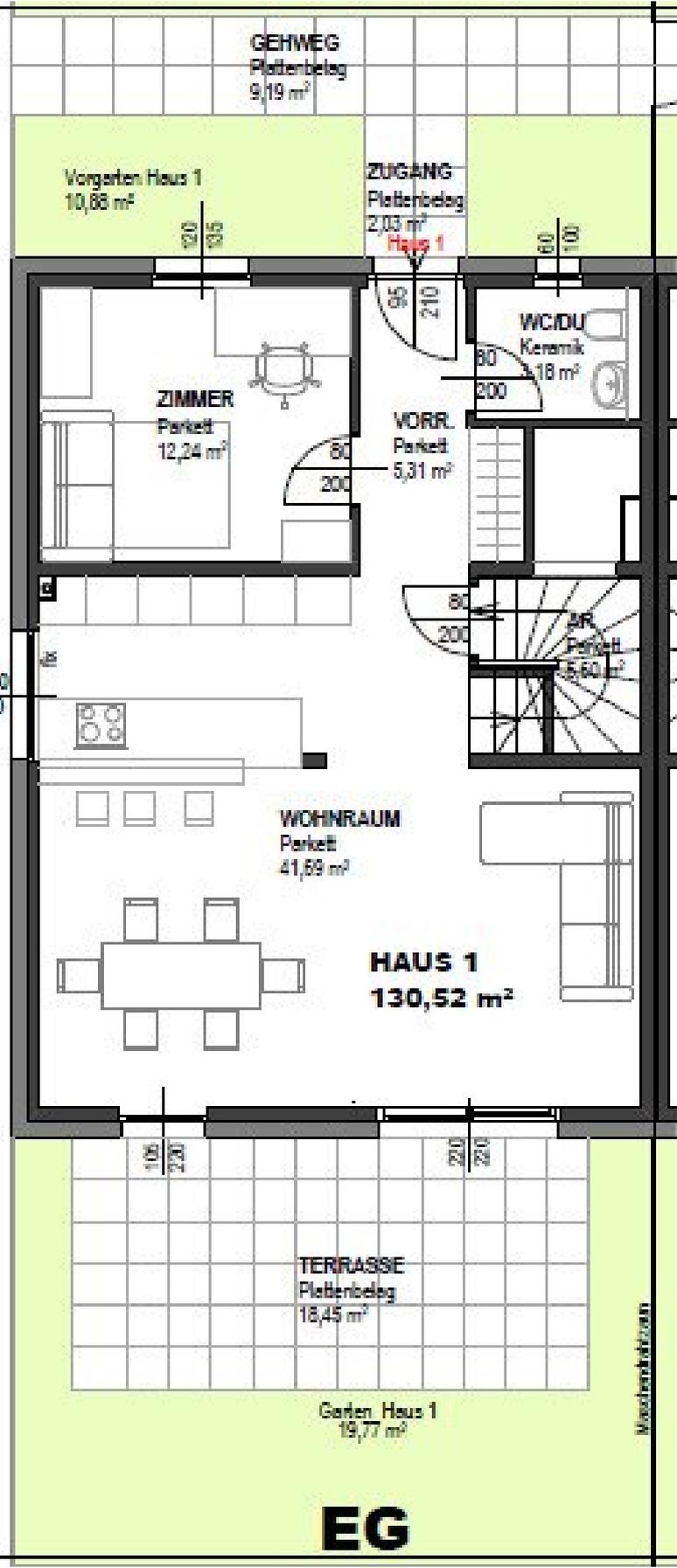


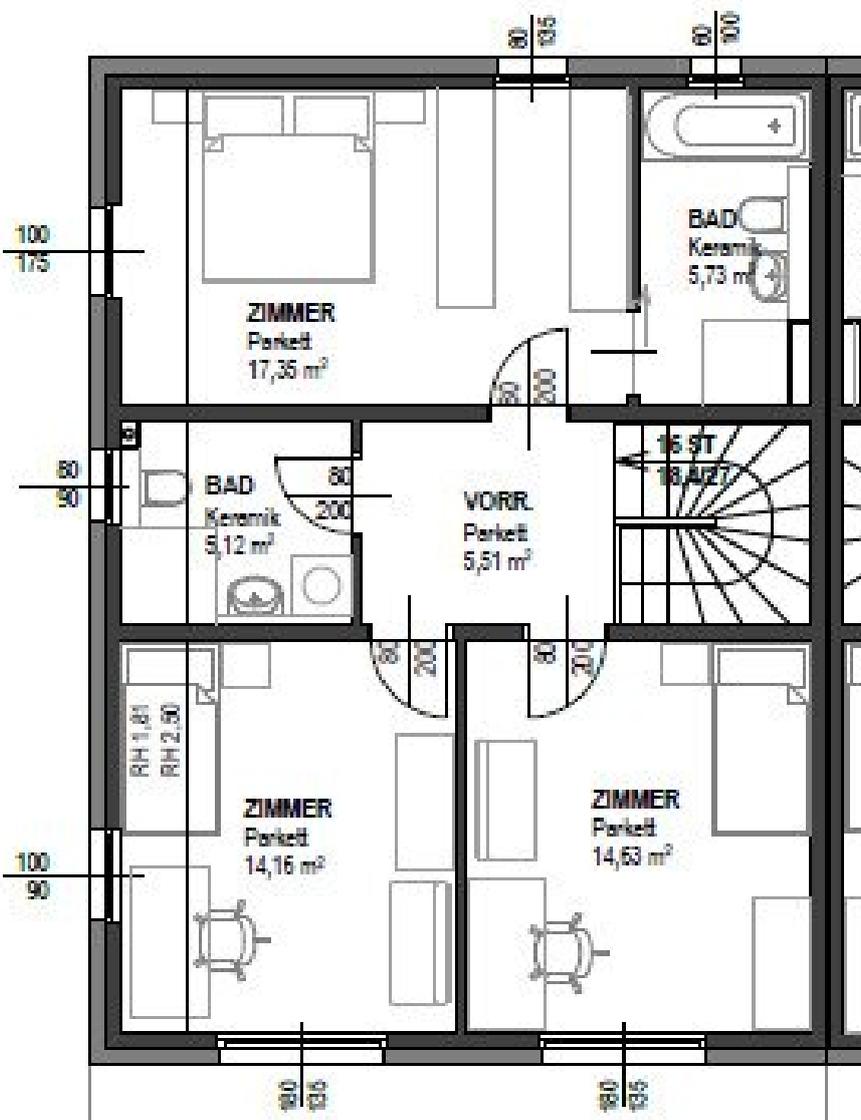
PKW ABSTPL 2
Pflastersteine
14,23 m²



PKW ABSTPL 3
Pflastersteine
14,23 m²

BERO
IMMOBILIEN





Objektbeschreibung

Entspannung pur inmitten der Natur - Ihr einzigartiges Wohnkonzept nahe der pulsierenden Wiener Innenstadt!

Nur einen Steinwurf entfernt vom idyllischen Erholungsgebiet Oberlaa und nur wenige Schritte vom bequem erreichbaren Bahnhof Kledering entfernt, entstehen derzeit 6 außergewöhnliche Doppelhäuser. Die perfekte Verbindung aus grüner Natur und der Nähe zur pulsierenden Wiener Innenstadt macht diesen Ort zu einem Paradies für Jungfamilien und Naturliebhaber gleichermaßen – ein wahrhaft einzigartiges Fleckchen Erde direkt vor den Toren der lebendigen Metropole. Hier haben Sie die Möglichkeit, Ihre freien Tage ganz nach Ihrem Geschmack zu gestalten. Möchten Sie sich in die unberührte Natur begeben und die Ruhe und Schönheit des umliegenden Grüns genießen? Kein Problem! Mit dem Erholungsgebiet Oberlaa praktisch vor Ihrer Haustür, können Sie jederzeit in die unendlichen Weiten der Natur eintauchen und neue Energie tanken. Oder zieht es Sie doch eher in das lebhafte Treiben der Wiener Innenstadt? Auch das ist hier spielend leicht möglich! Dank der exzellenten Verkehrsanbindung sind Sie nur einen Katzensprung von den pulsierenden Straßen, den kulturellen Schätzen und den vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten der Stadt entfernt. Tauchen Sie ein in das beeindruckende Stadtleben, genießen Sie die architektonische Pracht und erleben Sie die kulturelle Vielfalt hautnah. Diese exklusiven Doppelhäuser bieten Ihnen die einzigartige Gelegenheit, all diese Vorteile in vollen Zügen zu genießen. Die zeitlose Eleganz und hochwertige Ausstattung der Häuser lassen keine Wünsche offen. Hier können Sie in stilvollem Ambiente zur Ruhe kommen und gleichzeitig von der perfekten Anbindung an das Grüne und die Stadt profitieren. Lassen Sie sich von der imposanten Schönheit dieser Wohngegend verzaubern und finden Sie Ihr perfektes Zuhause, das Ihnen alle Freiheiten lässt, Ihre Tage nach Ihren individuellen Vorstellungen zu gestalten. Willkommen in einer einzigartigen Oase der Natur und urbanen Lebensqualität – willkommen in Ihrem neuen Traumhaus vor den Toren der Wiener Innenstadt.

Fakten

- moderne Ausstattung und Architektur in ruhiger Lage
- gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung
- maximale Wohlfühlatmosphäre in lichtdurchfluteten, sonnigen Räumen
- Luft-Wärmepumpe

- Fußbodenheizung

Überzeugen Sie sich selbst, vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin.

Wir freuen uns sehr auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen.

Das Objekt

Der einladende Vorgarten führt Sie zum Hauseingang, während der geräumige Vorraum Ihnen ausreichend Platz für alltägliche Bedürfnisse bietet. Ganz gleich, ob Sie von einer begehbaren Garderobe, einem Büro- oder einem Spielzimmer träumen – im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Raum von 12 m², den Sie nach Ihren Wünschen gestalten können. Von hier aus betreten Sie den beeindruckenden Wohn- und Essbereich, der durch die große Glasfront zum Garten hin ein tiefes Gefühl von Weite und Freiheit vermittelt. Die offene Küche befindet sich ebenfalls im Erdgeschoss und bietet Ihnen viel Platz, um Ihre kulinarischen Künste zu entfalten. Selbstverständlich sind auch eine Gästetoilette und ein Abstellraum vorhanden, die Ihren Komfort vervollständigen. Über die elegante Treppe gelangen Sie ins Obergeschoss. Die Schlafbereiche sind geschickt angeordnet und bieten ausreichend Stauraum für Ihre Kleidung und Accessoires. Das „master bedroom“ verfügt über ein eigenes Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC, das Ihnen einen Rückzugsort der Extraklasse bietet. Für die anderen beiden Schlafzimmer steht ein weiteres Badezimmer mit Dusche und WC im Flur des Obergeschosses zur Verfügung. Der zauberhafte Garten und die großzügige Terrasse mit rund 18 m² laden Sie ein, den Tag in Ruhe ausklingen zu lassen und vielleicht bei einem Glas Wein die besondere Atmosphäre zu genießen. Hier finden Sie den idealen Ort, um Ihre Sinne zu entspannen und die Schönheit der Umgebung zu bewundern.

Rechtliches

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Die angeführten Bilder sind Visualisierungen. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mitverkauft. Eventuelle Änderungen der vorliegenden Baubeschreibung und Planung, die sich auf Grund von behördlichen Auflagen, Höherer Gewalt, Lieferengpässe, Kundenwünschen oder sonst notwendigen technischen Gründen ergeben, bleiben vorbehalten. Die ursprünglich ausgeschriebene Qualitätsnorm wird jedoch jederzeit gewährleistet. Alle Angaben ohne

Gewährleistungsanspruch! Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist ausgeschlossen.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m
Apotheke <2.500m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m
Kindergarten <500m
Universität <5.000m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <3.500m
Bank <3.500m
Post <2.500m
Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap