

**4-Zimmer Doppelhaushälfte in 1220 Wien | 102,30 m²
Wohnfläche**



Innenvisualisierung Schlafzimmer

Objektnummer: 6729/597

Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	102,30 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	44,13 m²
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Kaufpreis:	449.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

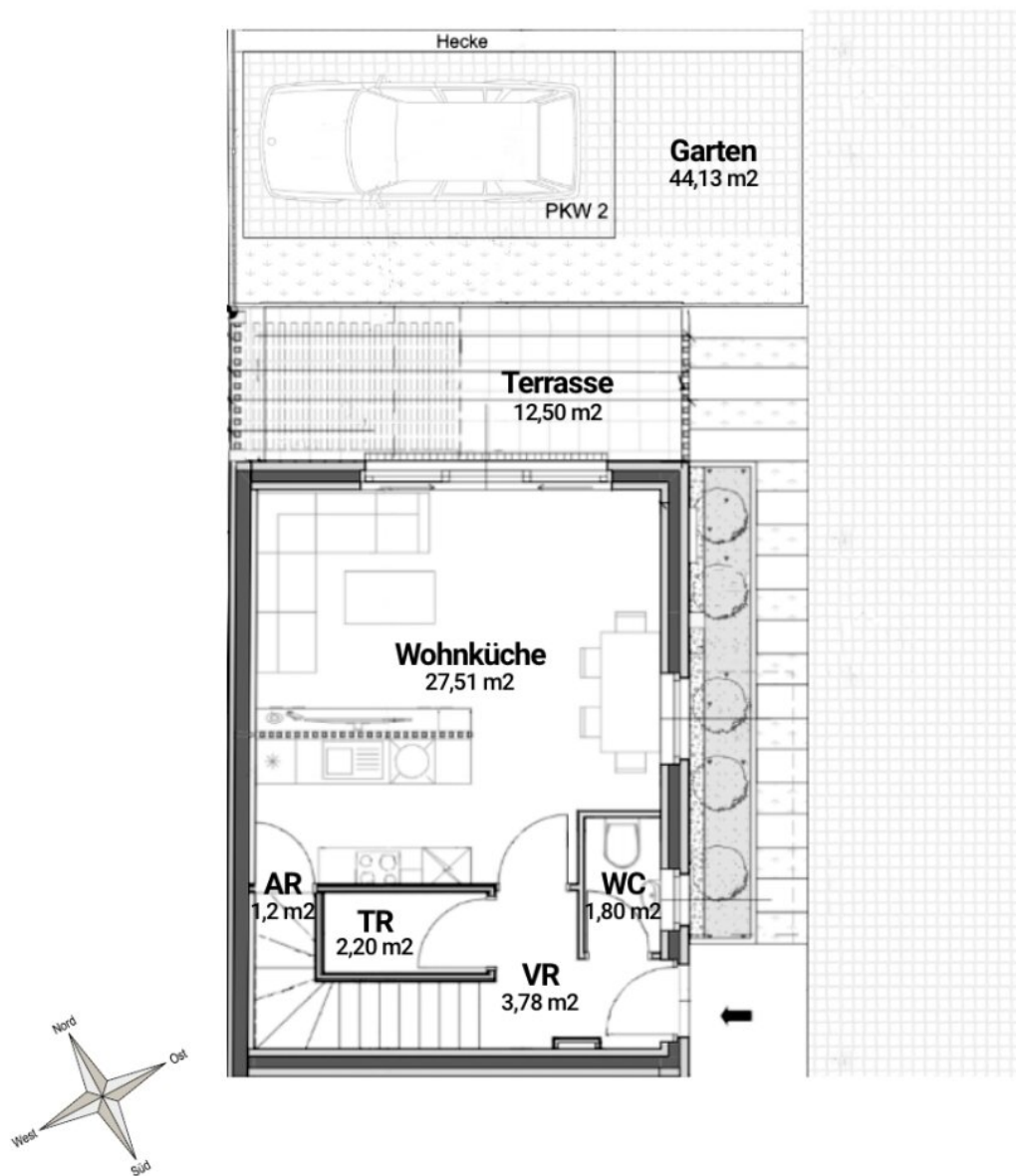
Ihr Ansprechpartner

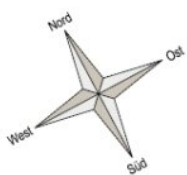
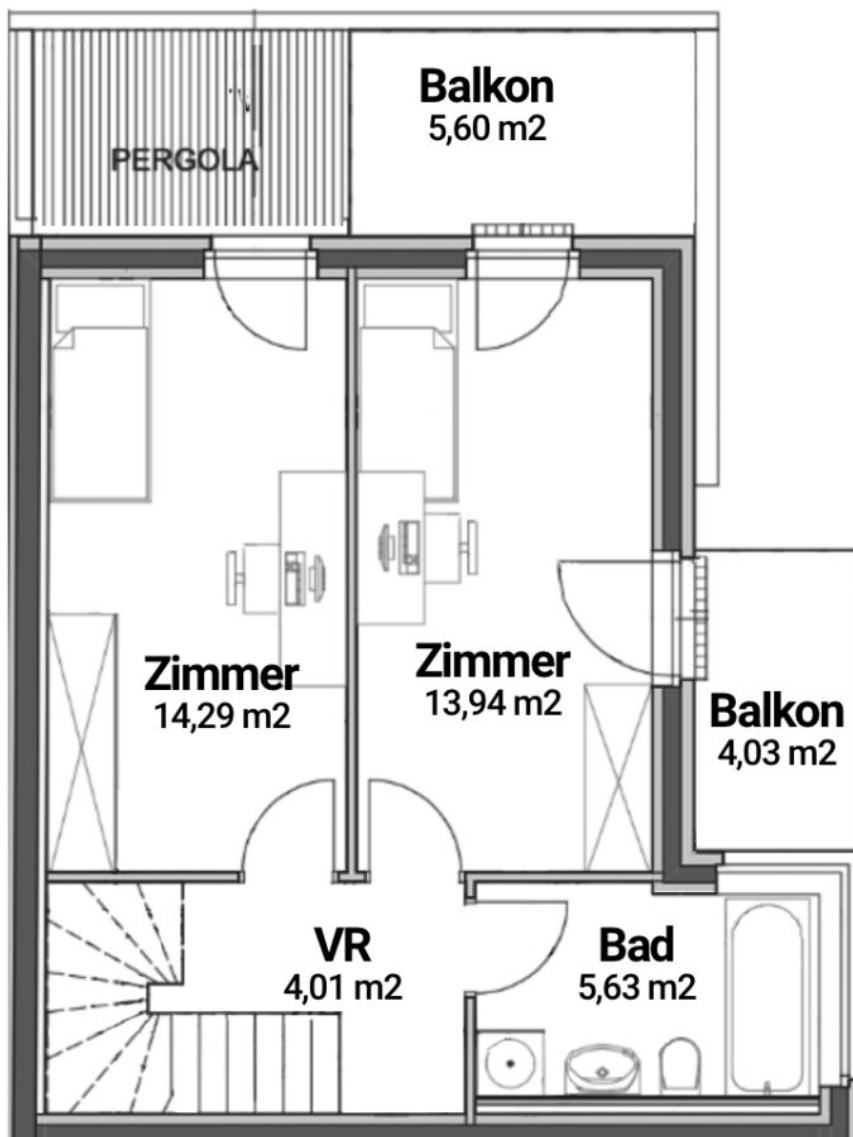


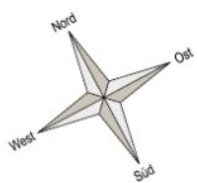
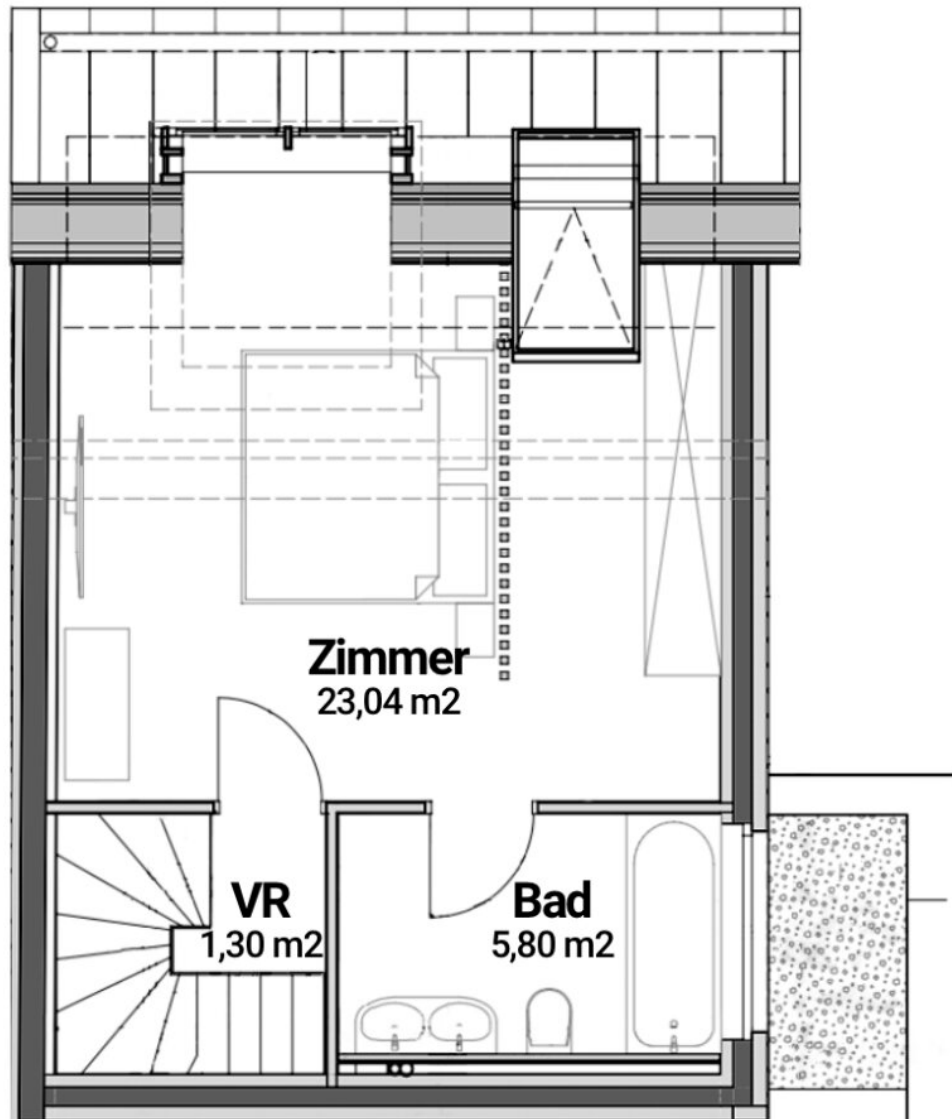
AVANA Real Estate GmbH

Avana Real Estate GmbH
Kärntner Straße 21-23 / 1 / 12
1010 Wien









Objektbeschreibung

Über das Projekt

Inmitten des 22. Bezirks, unweit der Grenzen zu Niederösterreich, entstehen zwei Doppelhaushälften. Diese vier Einfamilienhäuser präsentieren sich mit großzügigen Grundrissen von 102 m² bis 104 m² und entfalten sich über drei Etagen mit insgesamt vier Zimmern. Jedes Haus bezaubert nicht nur im Inneren, sondern öffnet auch seine Pforten zu idyllischen Außenbereichen, darunter ein liebevoll gestalteter Garten sowie zwei Balkone in den Obergeschossen.

In der näheren Umgebung erwartet Sie eine Vielfalt an Einkaufsmöglichkeiten, darunter das Marchfeld Center in Groß Enzersdorf. Außerdem finden Sie hier eine breite Auswahl an Restaurants sowie ein verlockendes Spektrum an Freizeitaktivitäten, wie beispielsweise ein Reitzentrum, den malerischen Seepark mit dem Asperner See in der Seestadt und diverse Vereine. Die Bewohner dieser Gegend können nicht nur in ihren eigenen gemütlichen Eigenheimen mit Gärten Ruhe und Erholung finden, sondern auch in den großzügigen Grünflächen, die zu entspannenden Spaziergängen und belebenden Fahrradtouren oder Läufen einladen.

Highlights

- Belagsfertiger Zustand, schlüsselfertig gegen Aufpreis möglich
- Fenster/Fenstertüren: 3-fach verglaste PVC/Alu Fenster (außen anthrazit, innen weiß)
- außenliegender Sonnenschutz oder Innenjalousien
- Fußbodenheizung, Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Kamine im Aufenthaltsraum
- Eigengarten und Balkone
- Private Zufahrtsstraße
- PKW-Stellplätze

Über die Doppelhaushälfte

Zum Erwerb steht eine derzeit im Bau befindliche Doppelhaushälfte. Dieses architektonische Juwel erstreckt sich über drei Ebenen und verfügt über vier ansprechende Zimmer.

Das Erdgeschoss präsentiert eine großzügige Wohnküche, einen praktischen Technikraum sowie einen geräumigen Abstellraum. Ein Gäste-WC ist direkt über den einladenden Eingangsbereich zugänglich.

Im ersten Obergeschoss finden sich zwei vielseitig nutzbare Räume, die ideal als Schlafzimmer, Büro oder Kinderzimmer dienen können. Eines dieser Zimmer bietet Zugang zu gleich zwei Balkonen. Zusätzlich beherbergt diese Etage ein Badezimmer mit Vorbereitungen für ein WC, eine entspannenden Badewanne und einen Platz für die Waschmaschine. Das Dachgeschoss beeindruckt mit einem großzügigen Elternschlafzimmer mit einem eigenen Badezimmer.

Raumaufteilung im Erdgeschoss

- Offene Wohnküche mit 27,51 m²
- WC mit 1,80 m²
- Vorraum mit 3,78 m²
- Abstellraum mit 1,20 m²
- Technikraum mit 2,20 m²
- Garten mit 44,13 m²
- Terrasse mit 12,50 m²

Raumaufteilung im Obergeschoss

- Zimmer 1 mit 13,94 m²
- Zimmer 2 mit 14,29m²
- Badezimmer mit 5,63 m²
- Vorraum mit 4,01 m²
- Balkon mit 5,60 m²
- Balkon mit 4,03 m²

Raumaufteilung im Dachgeschoss

- Zimmer 3 mit 23,04 m²

- Badezimmer mit 5,80 m²

- Vorzimmer mit 1,30 m²

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantwortet werden.

Irrtum und Änderungen vorbehalten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Sämtliche Quadratmeter verstehen sich als zirka Angaben.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de>

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 <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <2.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <4.000m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap