

Leben am Marchfelderkanal - Hochwertiges Eckreihenhaus in Niedrigenergiebauweise



Objektnummer: 8014/65

Eine Immobilie von FiFu24 Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reiheneckhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	111,39 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Garten:	67,60 m ²
Heizwärmebedarf:	B 46,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	659.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



BA Rafaela Simic

FiFu24 Immobilien GmbH
Wiedner Gürtel 9-13 | Turm 24 | 19 OG | 1100 Wien
1100 Wien





Kormorangasse 9

1210 Wien

Haus 1

111,38m²

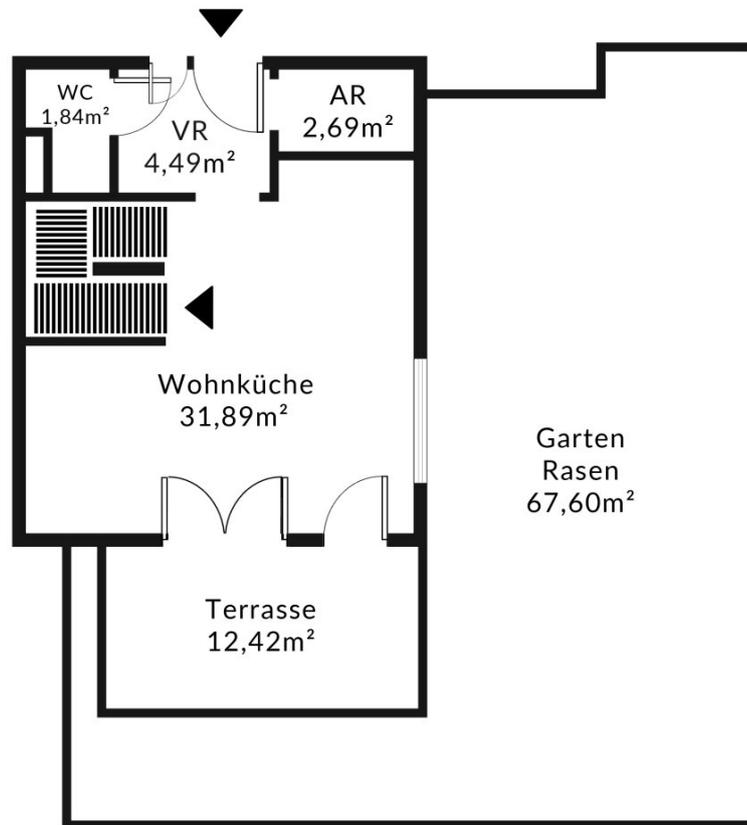


Kormorangasse 9

1210 Wien

Haus 1
Erdgeschoss

40,91m²

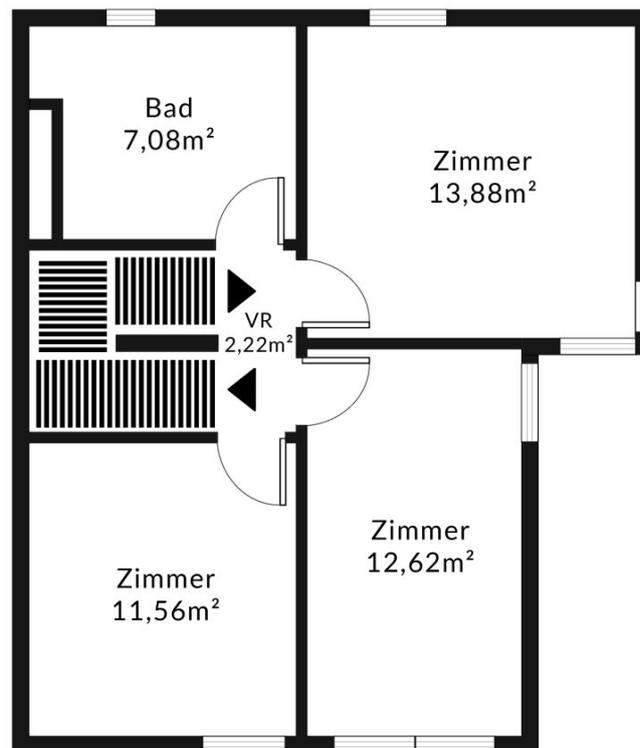


Kormorangasse 9

1210 Wien

Haus 1
Obergeschoss

47,36m²

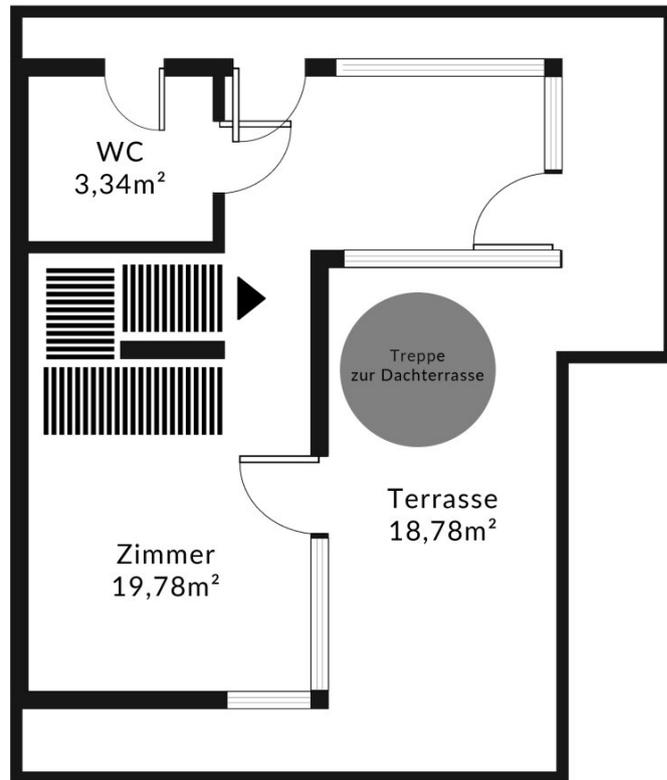


Kormorangasse 9

1210 Wien

Haus 1
Dachgeschoss

23,12m²

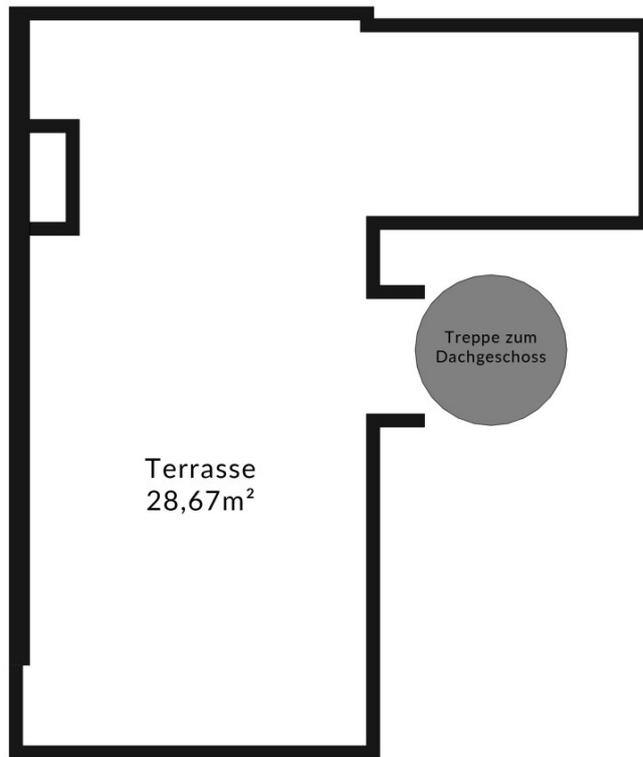


Kormorangasse 9

1210 Wien

Haus 1
Dachterrasse

28,67m²



Objektbeschreibung

Nächst zum Marchfelderkanal gelangen 3 neu errichtete Reihenhäuser mit großzügigen Freiflächen zum Verkauf!

Jedes Haus verfügt über einen Garten, mehrere Terrassen sowie einer eigenen Dachterrasse, von welcher man einen einzigartigen Panoramablick auf den Kahlenberg und Leopoldsberg genießt.

Die Häuser können wahlweise im belagsfertigen oder schlüsselfertigen Zustand erworben werden.

DAS PROJEKT

Direkt am Marchfeldkanal gelangen 3 Reihenhäuser aufgeteilt auf Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss mit Terrasse sowie Gartenflächen zum Verkauf. Auf dem Gebäudekörper entstehen 3 hochwertige Reihenhäuser, bei denen sowohl auf die Architektur, als auch auf die Grundrisse im Zuge der Planung sehr viel Wert gelegt wurde. So stehen den neuen Eigentümern des Gebäudes zeitgemäße und gut geschnittene Räume zur Verfügung. Selbstredend wird auch auf eine hochwertige Ausstattung geachtet.

Der einmalige Blick auf den Leopoldsberg sowie den Kahlenberg machen diese Reihenhäuser in Niedrigenergiebauweise zu einem besonderen Highlight.

Bitte beachten Sie, dass das gegenständliche Projekt auf einem Baurechtsgrundstück realisiert wird und somit ein monatlicher Baurechtszins in der Höhe von ca. € 2,-/m² anfällt.

- 3 Reihenhäuser
- Flächen zwischen 108m² und 113m²
- Niedrigenergiebauweise
- Eigengärten
- private Dachterrassen
- sehr hochwertige Ausstattung

- belagsfertige oder schlüsselfertige Ausführung möglich
- Monatlicher Baurechtszins ca. € 2,-/m²

HAUS 1:

Das traumhafte Eckreihenhaus erstreckt sich über eine Wohnfläche von insgesamt ca. 111,39m² und teilt sich auf Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss auf.

Das Haus wird durch den Vorraum betreten, dieser erschließt einen Abstellraum, ein separates WC sowie die ca. 31,89m² große und offen gestaltete Wohnküche. Dank des clever geplanten Grundrisses teilt sich die Wohnküche in einen separaten Wohnbereich und eine Kochnische auf. Die Wohnküche verfügt durch großzügige Glasflächen aus welcher man in den ca. 67,60m² großen Eigengarten gelangt.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer sowie ein großes Badezimmer mit Badewanne. Das Dachgeschoss verfügt über ein ca. 19,78m² großes Zimmer, welches ideal als Arbeitszimmer oder Hobbyraum genutzt werden kann. Ein zusätzliches Badezimmer mit Dusche und einem WC befindet sich ebenfalls im Dachgeschoss. Von der ca. 18,78m² großen Terrasse gelangt man über eine Wendeltreppe auf die ca. 28,67m² große Dachterrasse, von welcher aus man einen traumhaften Grünblick auf den Kahlenberg und Leopoldsberg genießt.

Das Haus gliedert sich wie folgt:

Erdgeschoss:

- Vorraum - ca. 4,49m²
- Abstellraum - ca. 2,69m²
- WC - ca. 1,84m²
- Wohnküche - ca. 31,89m²

Obergeschoss:

- Diele - ca. 2,22m²
- Bad - ca. 7,08m²
- Schlafzimmer 1 - ca. 13,88m²
- Schlafzimmer 2 - ca. 12,62m²
- Schlafzimmer 3 - ca. 11,56m²

Dachgeschoss:

- WC - ca. 3,34m²
- Zimmer - ca. 19,78m²

Freiflächen:

- Garten - ca. 67,60m²
- Terrassen - ca. 31,20m²

- Dachterrasse - ca. 28,67m²

Kaufpreis:

Der Kaufpreis im belagsfertigen Zustand beläuft sich auf € 659.000,-. Der Preis im schlüsselfertigen Zustand beläuft sich auf € 699.000,-.

Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Haftungserklärung zum Inserat

Irrtum und Änderungen vorbehalten! Sofern es sich bei Bildern um Visualisierungen handelt, können Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung resultieren. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass das auf Fotos oder Visualisierungen ersichtliche Mobiliar bzw. Inventar nicht Bestandteil des inserierten Preises ist.

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 <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap