

Exklusive Doppelhaushälfte in Vösendorf an der Grenze Wien/Niederösterreich



Objektnummer: 7464/100

Eine Immobilie von Estoria Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2331 Vösendorf
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	160,64 m²
Zimmer:	5,50
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	112,56 m²
Heizwärmebedarf:	A 24,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,57
Kaufpreis:	790.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Berger

Estoria Real Estate GmbH
Schwarzingergasse 7/2/2
1020 Wien

















Objektbeschreibung

In gefragter Lage in Vösendorf, direkt der Wiener Stadtgrenze, entsteht dieses exklusive Doppelhausprojekt mit zwei Wohneinheiten. Die familienfreundliche und zentrale Lage mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie einer Vielzahl an Erholungsgebieten sowie Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung erweist sich als optimal!

Beide Wohneinheiten, welche sich über zwei Etagen erstrecken und jeweils über 5x lichtdurchflutete Zimmer und reichlich Abstellräume verfügen, haben eine Wohnfläche von zirka 160m² zzgl. Freiflächen.

Bei der Ausführung wird auf die präzise Verarbeitung hochwertiger Materialien im gleichen Umfang geachtet wie auf die Einhaltung ästhetischer Kriterien, um ein optimales Raumklima zu schaffen. Zu den Stilmitteln eines wohnlichen Ambientes gehört auch die Spezialisierung auf das essenzielle Element Licht, welches hier mit bodentiefen Glasflächen zelebriert wird.

Erdgeschoss:

Bereits beim Betreten des Vorzimmers, spürt man direkt die außergewöhnliche Architektur und offene Gestaltung des Hauses. Das erste Highlight ist die schwebende Holz-Kragarmtreppe, mit angrenzender Sichtbetonwand, welche ins Obergeschoss führt. Diese Schwebetreppe ist auch vom Wohnraum zu sehen und bietet dem kompletten Erdgeschoss somit einen außergewöhnlichen Blickfang.

Das Vorzimmer bietet außerdem reichlich Platz für Abstellmöglichkeiten mit einem zusätzlichen Abstellraum. Ebenso befindet sich der separate Technikraum sowie ein separates Gäste-WC im Vorzimmer.

Vom Eingangsbereich geht es direkt weiter in den Wohnbereich, welcher über 45m² mißt. Auch dieser Raum punktet durch die offene Gestaltung, da der Wohnbereich mit dem Küchen- sowie Essbereich verschmilzt. Vom Wohnzimmer geht es in den westlich ausgerichteten Garten, bei welchen bereits ein ca. 8m² großes massives Abstelllager mit Ziegelmauerwerk, für Gartenmöbel berücksichtigt wurde.

Abgerundet wird das Erdgeschoss mit einem separaten Gästezimmer mit eigenem Badezimmer mit Dusche und WC.

Obergeschoss:

Im Obergeschoss gelangen sie einerseits in den großzügig geschnittenen Masterbedroom mit angrenzenden Schrankraum sowie eigenes Bad & WC. Alleine der Masterbedroom misst knapp 30m².

Auf der anderen Seite erwarten Sie zwei weitere Zimmer mit jeweils über 15m² sowie einem weiteren Badezimmer mit WC.

Ebenso wurde ein eigener Bereich als weiterer Abstellraum bzw. Waschküche berücksichtigt. Es bestünde die Möglichkeit diesen Raum auch als Lounge zu nutzen oder eines der Schlafzimmer zu vergrößern.

Haus 2 | 160,64m² Wohnfläche | 5-Zimmer | 112,56m² Gartenfläche | Terrasse 28,66m² | Balkon 15,85m²

Der Kaufpreis beläuft sich auf 790.000 € zzgl. Kaufnebenkosten

Ausbaustufe: Belagsfertig

Fertigstellung: geplant Sommer 2024

Schlüsselfertige Variante: Gegen einen Aufpreis bieten wir eine schlüsselfertige Endvariante mit hochwertiger Ausstattung an

Highlights & Ausstattung

- familienfreundliche und zentrale Lage in Vösendorf, direkt an der Wiener Stadtgrenze
- geschmackvolle partielle Dekofassade in Steinoptik
- Ziegel-Massiv Bauweise mit EPS-F Wärmeschutzfassade
- 3-fach verglaste Alu-Kunststoff Markenfenster der Firma Rekord
- elektrisch betriebene Raffstores an sämtlichen Fenstern und Fenstertüren
- schwebende Kragarmtreppe vom EG ins OG mit Glasgeländer und Sichtbetonwand
- Aluminium Hauseingangstüre der Marke Schüco
- Fussbodenheizung mit Möglichkeit zur Fußbodenkühlung in sämtlichen Räumen
- Vaillant Luft-Wasser Wärmepumpe mit Wasserspeicher
- Kaminanschluss im Wohnzimmer

- Vorbereitung PV-Anlage am Dach
- Vorbereitung Elektroladestation
- Vorbereitung Alarmanlage bei den Fenstern
- extensiv begrüntes Flachdach
- straßenseitig hochwertiges Außengeländer auf Betonsockel mit Gehtor und automatischen Schiebetor
- gartenseitig Doppelstabmattenzaun
- hochwertige Trentino Antik Steine beim Eingang, der Einfahrt sowie der gartenseitigen Terrasse
- Ziegelmassiv Abstelllager im Garten
- 2x KFZ-Abstellplätze sowie Fahrradabstellplätze

Das Expose mit weiteren Fotos, Plänen sowie weiteren Detailauskünften zu dieser Immobilie erhalten Sie auf Anfrage!

Alle Angaben wurden uns direkt vom Eigentümer zur Verfügung gestellt, eine Haftung für deren Richtig- oder Vollständigkeit können wir daher nicht übernehmen.

Bei den Abbildungen handelt es sich um Visualisierungen zum besseren Verständnis. Das Endprodukt kann von den Abbildungen abweichen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass das auf den Visualisierungen ersichtliche Mobiliar bzw. Inventar nicht Bestandteil des inserierten Preises ist. Die tatsächliche Ausstattung entnehmen Sie bitte der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

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 <1.500m

Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <5.000m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <3.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap