

**BAUMEISTER u. PRIVATE * VILLA mit POOL in
END-BAUPHASE * in Liesing**



Ansicht aktuell

Objektnummer: 129

**Eine Immobilie von Chalets & More Immobilien,
Unternehmensmarke der Nisibe Handels GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Rohbau
Alter:	Neubau
Terrassen:	1
Garten:	436,00 m ²
Heizwärmebedarf:	38,01 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,68
Kaufpreis:	1.700.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Kurt Mach

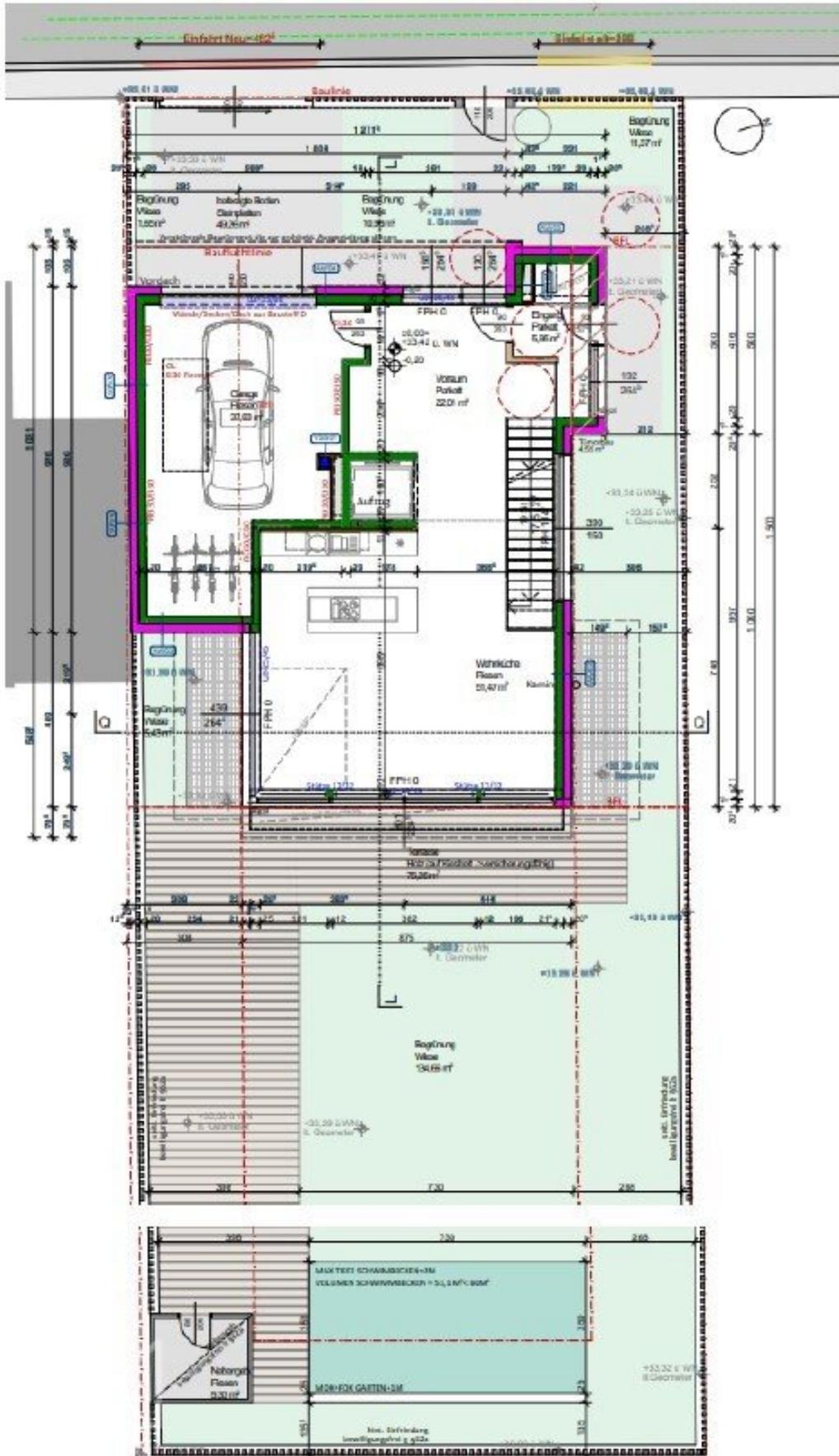
Chalets & More Immobilien, Unternehmensmarke der Nisibe Handels GmbH
Gatterholzgasse 14 Top 11
1120 Wien

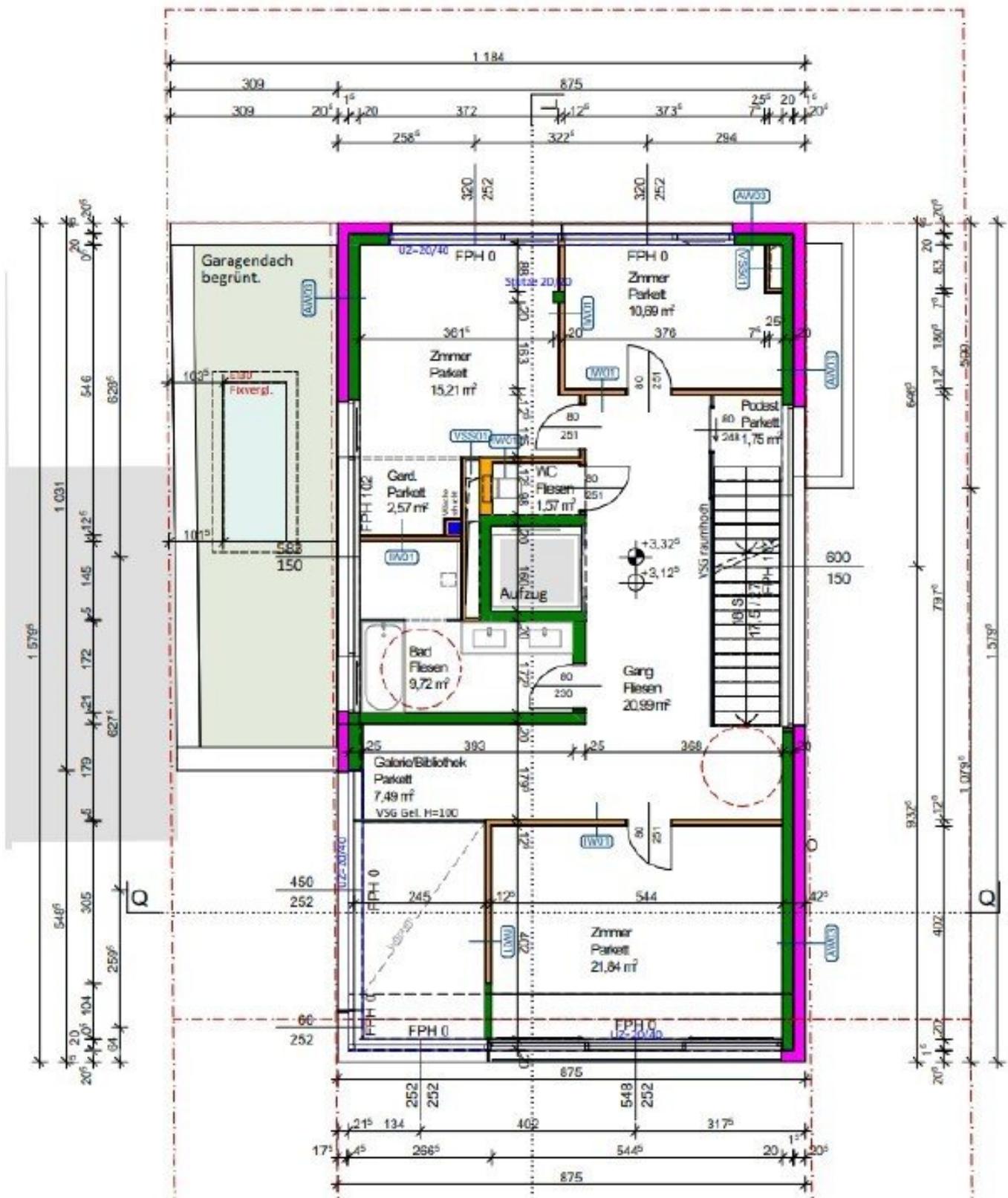
T +43 676 672 78 28

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









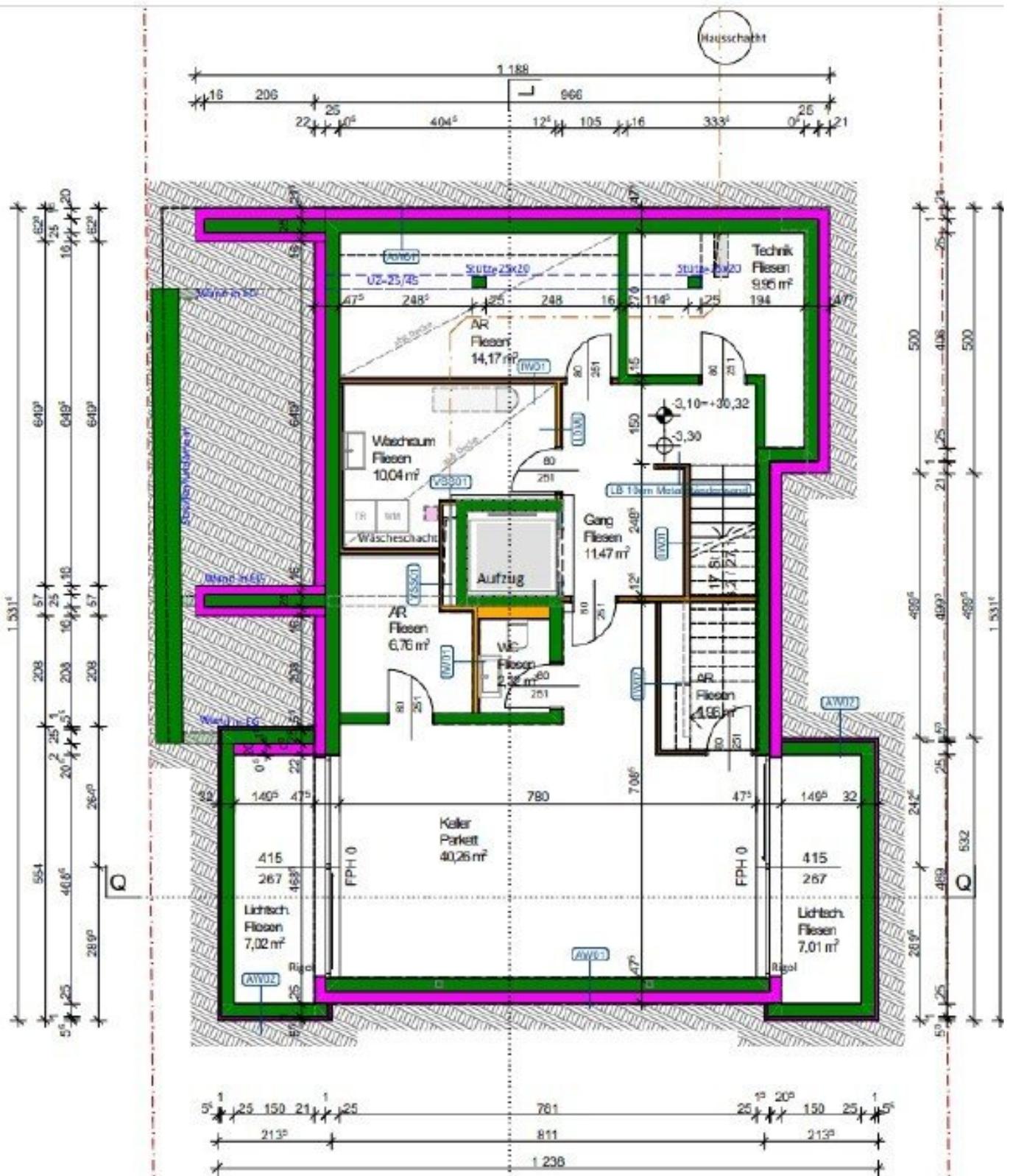


Abbildung 11: Grundrissplan Kellergeschoß | Einreichplan Einfamilienhaus | 16.06.2021

Objektbeschreibung

"Tres Chic" - Modernes Einfamilienhaus mit TOP-Ausstattung in letzter BAU-Phase im Süden Wiens!

3-stöckig geplantes Wohngebäude auf 520 m² Grundstücksfläche mit Pool, Garten PV-Anlage benötigt Fertigstellung.

Diese Villen-Immobilie auf 3 Wohn-Etagen mit EG, OG und DG mit KG besticht durch sein Design mit klaren Linien sowie seiner hochwertigen Ausstattung und ist kurz vor seiner finalen Fertigstellung.

Bewertungsgutachten von 10/2023 inkl. hochwertiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung vorhanden.

Eckdaten & Details

Baufläche 84 m²

Gärten 436 m²

GST-Fläche 520 m²

AUSFÜHRUNG:

Entlang der östlichen Seite des Einfamilienhauses ist im Außenbereich eine Terrasse geplant, welche sich bis zum Nebengebäude erstreckt. Das Nebengebäude mit einer Nutzfläche von 30,24 m² ist in Massivbauweise mit Betonmauerblöcken gebaut. Das Dach ist als Pultdach mit Blechabdeckung ausgeführt. Es sind Stromleitungen für Beleuchtung und elektrische Geräte verlegt. Ein Technikraum für die Poolechnik ist südöstlich in der Nähe des Pools situiert. Der Pool ist bereits ausgehoben und betoniert. Der restliche garten ist gärtnerisch gestaltet und mit Wiese begrünt. Die Liegenschaft ist entlang der Grundstücksgrenzen eingezäunt.

Die geplante und ausgeführte Ausstattung ist als hochwertig zu bezeichnen.

Highlights der Immobilie

- Modernes Gebäude 3-stöckig
- Hochwertige Ausstattung
- Pool im Garten
- Photovoltaik-Anlage am Dach
- Fertigstellung ist noch offen
- Einreichpläne genehmigt
- Sachverständigen-Gutachten
- TOP Immobilie
- Ruhige Wohngegend
- Gute Infrastruktur und Erreichbarkeit

Lage & Infrastruktur

Diese Immobilie befindet sich in guten Wohngegend im 23. Bezirk Wiens, in Liesing, welcher ein sehr beliebter Wohnbezirk aufgrund seines hohen Anteils an Grünflächen ist.

Infrastruktur und **Einkaufsmöglichkeiten** sind in der Nähe vorhanden.

Anbindung: Die Schwagergasse ist eine Einbahnstraße mit Anbindung zur A2 Richtung Praha sowie Altmannsdorf in ca. 3 Fahrmin. und in Richtung Grazk in ca. 4 Fahrmin. Das

Stadtzentrum von Wien ist in ca. 23 Fahrmin. erreichbar.

Öffentliche Anbindung: Bushaltestelle Sterngasse in 4 Gehmin. Entfernt; Buslinien 66A, 67A 67B sowie N66. U-Bahn-Station Alterlaa in 10 Fahrmin. und Reumannplatz in 22 Fahrmin erreichbar.

Wir bitten um Verständnis dafür, dass auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, Email) beantwortet werden können.

Allgemeines: Objektinformationen lt. Angaben des Abgebers; für die Richtigkeit wird keine Gewähr geleistet. Das Anbot ist unverbindlich und freibleibend.

Ein Energieausweis wurde vom Abgeber nach Aufklärung über die generelle Vorlagepflicht und Aufforderung noch nicht übergeben; der Energieausweis wird nachgereicht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <500m

Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap