

Exklusiver Familientraum in Wien: Erstbezug mit großzügigem Garten, 3 Terrassen, Garage und stilvollem Design für 1.189.000,00 €!



Objektnummer: 2944

Eine Immobilie von RE/MAX Exclusive Brugger KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	152,77 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	3
Stellplätze:	1
Garten:	139,28 m ²
Keller:	46,10 m ²
Heizwärmebedarf:	B 38,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Kaufpreis:	1.189.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



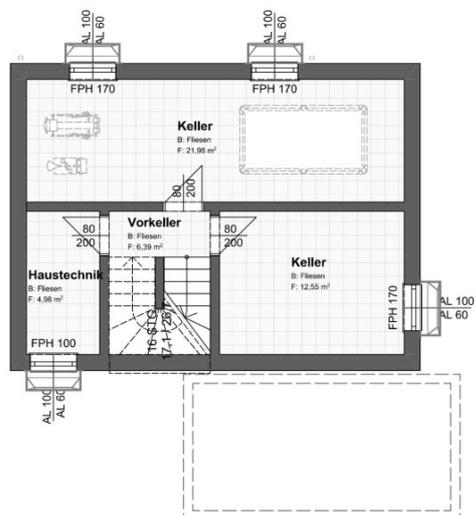
Clemens Sinabell, MA

RE/MAX Exclusive Brugger KG
Neunkirchner Straße 9/1



HAUS 1

KELLERGESCHOSS



NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG:

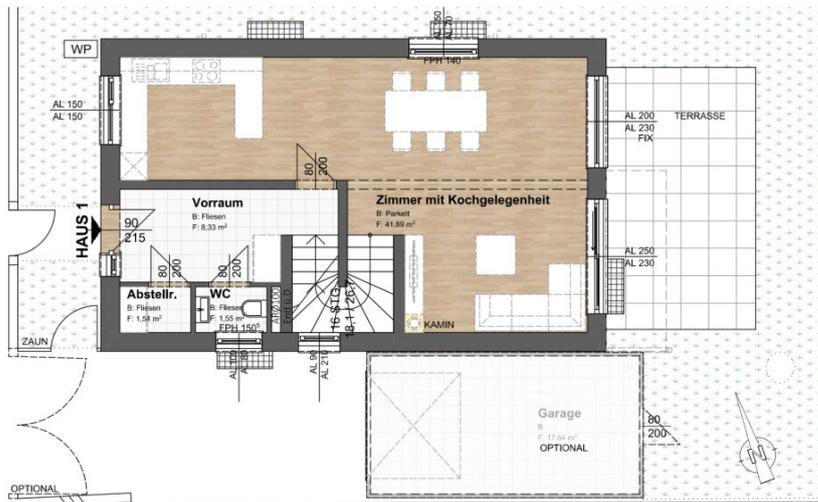
Vorkeller	6,39 m ²
Haustechnik	4,98 m ²
Keller	12,55 m ²
Keller	21,98 m²

Nutzfläche Kellergeschoss 45,90 m²

Dies ist kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr ±3%
 Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmungen sind vorbehalten.
 Dieser Plan ist zur Anfertigung von Einbaumöbeln nicht geeignet
 Fenstermasse sind Architekturlinien
 Strichellert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichungen und ist nicht Teil der
 Grundausstattung
 Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau - und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen.

HAUS 1

ERDGESCHOSS



NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG:

Vorraum	8,33 m ²
WC	1,55 m ²
AR	1,54 m ²
Stiegen	4,46 m ²
Wohnen, Kochen	41,89 m ²

Nutzfläche Erdgeschoss 57,77 m²

Garage	17,64 m ²
Garten	135 m ²
Terrasse	18,54 m ²

Dies ist kein Ausführungsplan -Maße ohne Gewähr ±3%
 Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmungen sind vorbehalten.
 Dieser Plan ist zur Anfertigung von Einbaumöbeln nicht geeignet
 Fenstermasse sind Architekturlinien
 Strichellert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichungen und ist nicht Teil der
 Grundausstattung
 Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau - und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen.

HAUS 1

OBERGESCHOSS



NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG:

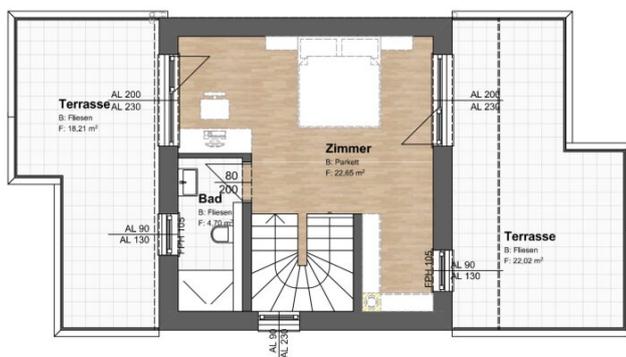
Flur	4,84 m ²
Stiege	4,46 m ²
Bad	10,50 m ²
Abstellraum	2,53 m ²
Zimmer	16,46 m ²
Zimmer	11,96 m ²
Zimmer	12,44 m ²

Nutzfläche Obergeschoss 63,19 m²

Dies ist kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr ±3%
 Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmungen sind vorbehalten.
 Dieser Plan ist zur Anfertigung von Einbaumöbeln nicht geeignet
 Fenstermasse sind Architekturlinien
 Strichellert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichungen und ist nicht Teil der
 Grundausstattung
 Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau - und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen.

HAUS 1

DACHGESCHOSS



NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG:

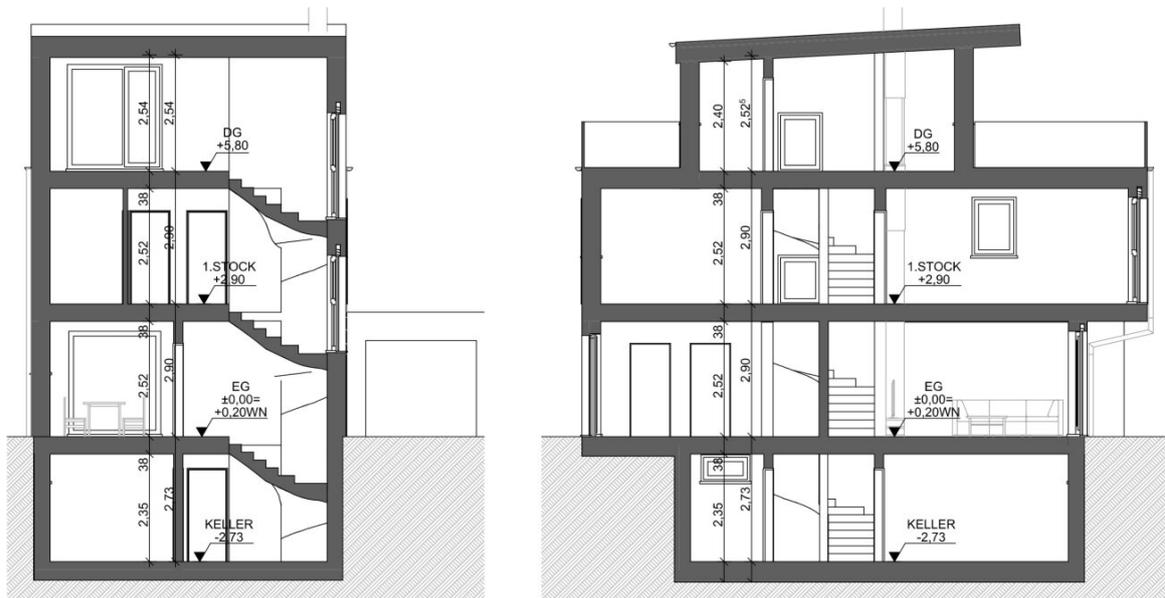
Bad	4,70 m ²
Stiege	4,46 m ²
Zimmer	22,65 m ²

Nutzfläche Dachgeschoss 31,81 m²

Dies ist kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr ±3%
 Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmungen sind vorbehalten.
 Dieser Plan ist zur Anfertigung von Einbaumöbeln nicht geeignet
 Fenstermasse sind Architekturlinien
 Strichellert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichungen und ist nicht Teil der
 Grundausstattung
 Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau - und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen.

HAUS 1

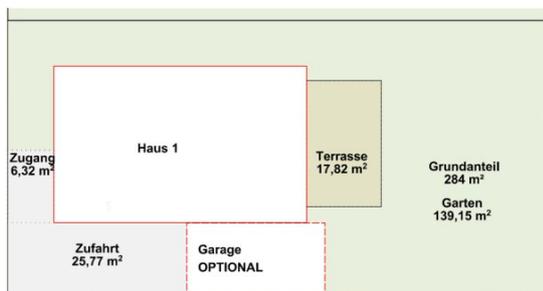
SCHNITTE



Dies ist kein Ausführungsplan -Maße ohne Gewähr ±3%
 Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmungen sind vorbehalten.
 Dieser Plan ist zur Anfertigung von Einbaumöbeln nicht geeignet
 Fenstermasse sind Architekturlinien
 Strichellert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichungen und ist nicht Teil der
 Grundausstattung
 Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau - und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen.

HAUS 1

LAGEPLAN



M 1:200



M 1:500

NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG:

Erdgeschoss	57,77 m ²
Obergeschoss	63,19 m ²
Dachgeschoss	31,81 m ²
GESAMT:	152,77 m²
Kellergeschoss	45,90 m ²
Garage	17,64 m ²
Dachterrasse	40,23 m ²
Gartenterrasse	17,82 m ²
Garten	139,15 m ²
Grundanteil	284 m ²
Zufahrt	25,77 m ²
Zugang	6,32 m ²

REALfinanz

Baufinanzierungsberatung MPSZ GmbH & Co KG

- 👉 Branchenexpertise & jahrzehntelange Erfahrung
- 👉 Kurzfristige Entscheidungen möglich
- 👉 Kostenloser Pre-Check - unverbindlich
- 👉 Österreichweit

bis zu 40
Jahre Laufzeit

Finanzierungsbeispiel

Kaufpreis Immobilie	€ 1.189.000,00	Nebenkosten geschätzt	€ 71.340,00
Kreditbetrag	€ 951.200,00	Eigenmittel	€ 309.140,00
Laufzeit in Jahren	35,00	Zinssatz 10 Jahre Fix ab	3,350%
beispielhafte Rate	€ 4.022,21		
Gesamtbelastung *)	€ 1.689.326,80		

Die Berechnungen basieren auf den derzeit gültigen Zinssätzen, unterschiedliche Laufzeiten nach individuellen Bedürfnissen möglich, je nach Bonitätskriterien können sich noch Änderungen ergeben. Diese Berechnung ist keine Zusage, um eine verbindliche Zusage für Sie zu erlangen, muss eine Bonitätsprüfung erfolgen, bzw. Unterlagen bereitgestellt werden. Ein ESIS folgt im Zuge der Angebotserstellung eines Kreditinstitutes.

*) Die Kontoführungsgebühr, die Finanzierungsnebengebühren, die Eintragung der Hypothek im Grundbuch sind bereits in der angegebenen Rate enthalten. Alle Angaben vorbehaltlich Druck- und Satzfehler.

Stand: 01.03.2024



Christian Wagner
+43 664 8898 31 73
christian.wagner@realfinanz.at



Mag. (FH) Barbara Lon
+43 680 23812082
barbara.lon@realfinanz.at



Mario Höller, MSc
+43 660 525 79 21
mario.hoeller@realfinanz.at

Büro für persönliche Beratungstermine: Anny Wödl - Gasse 3, 2700 Wiener Neustadt

Objektbeschreibung

Provisionsfrei!

Keine Wohnbauförderung möglich - Projekt ist frei finanziert!

Haus 1

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1220 Wien!

Dieses wunderschöne Einfamilienhaus bietet Ihnen und Ihrer Familie auf insgesamt 152.77m² viel Platz zum Leben und Wohlfühlen. Der Kaufpreis von 1.189.000,00 € ist für diese hochwertige Immobilie mehr als angemessen und bietet Ihnen ein ausgezeichnetes Preis-Leistungs-Verhältnis.

Das Haus besticht durch seine moderne Architektur und die hochwertige Ausstattung. Auf insgesamt 5 Zimmern finden Sie ausreichend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. Die großzügige Raumaufteilung sorgt für ein angenehmes Wohngefühl und lässt Ihnen genügend Freiraum für die Gestaltung Ihres persönlichen Zuhauses.

Der absolute Höhepunkt dieses Einfamilienhauses ist der traumhafte Garten, der zum Entspannen und Genießen einlädt. Hier können Sie gemeinsam mit Ihrer Familie und Freunden schöne Stunden verbringen und den Alltagsstress hinter sich lassen. Zusätzlich verfügt das Haus über drei Terrassen, auf denen Sie die warmen Sommerabende genießen können.

Für Ihr Fahrzeug stehen Ihnen eine optionale Garage sowie ein Stellplatz zur Verfügung. So haben Sie immer einen sicheren Platz für Ihren Pkw. Auch für Besucher gibt es ausreichend Parkmöglichkeiten in der Nähe des Hauses.

Die hochwertige Ausstattung des Hauses lässt keine Wünsche offen. Die Dielen und Parkettböden verleihen dem Haus einen eleganten Charme und die Fußbodenheizung sorgt für behagliche Wärme an kalten Tagen.

Genießen Sie Ihr Frühstück auf dem Ostbalkon oder entspannen Sie sich am Abend auf dem Westbalkon mit Blick auf den Garten. Die beiden Bäder im Haus sind ebenfalls ein Highlight. Sie verfügen über Fenster, eine Badewanne, WalkIn Dusche und bieten somit eine Oase der Entspannung nach einem langen Tag.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Mit dem Bus, der U-Bahn, der Straßenbahn oder dem Bahnhof erreichen Sie schnell und bequem die Wiener Innenstadt und alle wichtigen Ziele in der Umgebung.

Auch die Infrastruktur rund um das Haus lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe befinden sich Ärzte, Apotheken, ein Krankenhaus, Schulen und Kindergärten. Auch Supermärkte und Bäckereien sind in wenigen Minuten zu erreichen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem traumhaften Einfamilienhaus in 1220 Wien und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Diese Immobilie ist ein wahres Juwel und bietet Ihnen alles, was Sie sich für Ihr neues Zuhause wünschen können. Wir freuen uns auf Sie!

Folgende Sonderleistungen sind im Kaufpreis inkludiert:

- Kühlung durch Klimaanlage im Dachgeschoß mit Splitinnengerät und Aussengerät auf der Dachterrasse
- Insektenschutzgitter in allen Geschoßen
- Inkludierte Beschattung - Rollläden elektrisch in allen Geschoßen inkludiert
- Hebeschiebetür bei Terrasse im EG – platzsparend und modern
- Bodenbelag bestehend aus Feinsteinzeug sowie Dielen Parkett

Sonderleistungen gegen Aufpreis:

- Kamin DN 18 für Zusatzheizung mit Ofen – bietet die Möglichkeit, zusätzlich mit Festbrennstoffen zu heizen
- Garage als Beton-Fertig Garage lt Plan mit elektrischen Tor, Aussentür zum Garten - für mehr Stauraum und um Ihr Fahrzeug vor Witterung zu schützen.

Kaufpreis:

Belagsfertige Ausführung € 1.149.900,-

Schlüsselfertige Ausführung € 1.189.900,-

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur Anfragen mit der Angabe der vollständigen Anschrift und Telefonnummer bearbeitet werden können.

Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG) hin.

Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name,

Adresse, Telefon, Email) beantwortet werden.

Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn der Kaufvertrag/der Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap