# Das perfekte Zuhause für anspruchsvolle Familien - Elegantes Einfamilienhaus mit viel Platz für Ihre Liebsten!

**Objektnummer: 5660/6807**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Einfamilienhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1220 Wien |
| **Baujahr:** | 2024 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 165,31 m² |
| **Zimmer:** | 5 |
| **Bäder:** | 3 |
| **WC:** | 4 |
| **Terrassen:** | 3 |
| **Garten:** | 106,82 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 40,50 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,74 |
| **Kaufpreis:** | 799.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

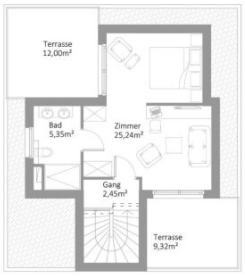
**Beatrix Fötsch**

Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22 Top 2
1010 Wien

BERO

ERDGESCHOSS
WNF 58,30m²

OBERGESCHOSS
WNF 73,97m²




DACHGESCHOSS
WNF 33,04m²

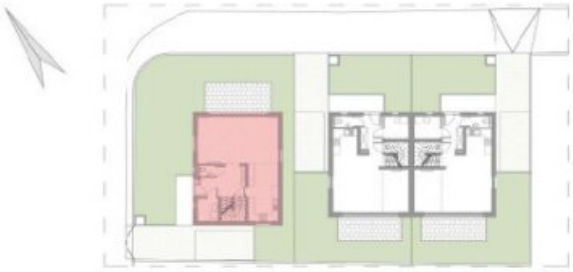
## HAUS 1

**WNF 165,31 m²**
+ Terrasse
EG 13,75 m²
DG 21,32 m²
+ Garten 106,82 m²

0 1m 5m

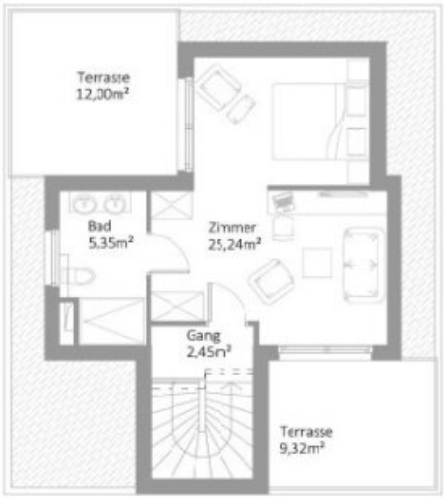
Die in den Unterlagen dargestellten Einrichtungsgegenstände, Gartengestaltungen oder Visualisierungen sind unverbindliche Vorschläge bzw Referenzbilder. Sie dienen lediglich der Illustration und werden nicht Vertragsbestandteil und sind daher auch nicht im Kaufpreis inbegriffen. Sowohl die in den Plänen angeführten Quadratmeterflächen als auch die restlichen Angaben in den Verkaufsunterlagen und Plänen können sich noch ändern. Aus den Unterlagen kann kein Rechtsanspruch abgeleitet werden.

BERO
IMMOBILIEN



ERDGESCHOSS
WNF 58,30m²

OBERGESCHOSS
WNF 73,97m²




DACHGESCHOSS
WNF 33,04m²

0 1m 5m

BERO IMMOBILIEN

Die in den Unterlagen dargestellten Einrichtungsgegenstände, Gartengestaltungen oder Visualisierungen sind unverbindliche Vorschläge bzw. Referenzbilder. Sie dienen lediglich der Illustration und werden nicht Vertragsbestandteil und sind daher auch nicht im Kaufpreis inbegriffen. Sowohl die in den Plänen angeführten Quadratmeterflächen als auch die restlichen Angaben in den Verkaufsunterlagen und Plänen können sich noch ändern. Aus den Unterlagen kann kein Rechtsanspruch abgeleitet werden.

# Objektbeschreibung

In einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend im 22ten Bezirk Wien‘s entstehen drei exklusive Häuser, ein Einfamilienhaus mit 5 Zimmer und ein Doppelhaus mit zwei Wohneinheiten und 6 Zimmer. Jedes dieser sehr gut durchdachten Objekte verfügen natürlich über einen eigenen Garten sowie über Freiflächen im Dachgeschoss.

Der gut geschnittene Wohnsalon des Einfamilienhauses bietet ausreichend Platz für die ganze Familie. Durch die angrenzende Glasfront zur Terrasse wird das tiefe Raumbewusstsein nochmals intensiviert. Das Obergeschoss lässt keine Wünsche offen. Hier finden Sie ein Master-Bedroom mit eigenem Badezimmer sowie zwei weitere Schlafräume und noch ein separates Bad. Das Dachgeschoss verfügt über eine eigene Lounge, Schlafzimmer, Bad mit Dusche und zwei Terrassen. Fast eine kleine Wohnung im eigenen Haus!

Das macht den Unterschied:

- **moderne** Ausstattung und Architektur
- gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung
- **familienfreundliche** Umgebung
- maximale **Wohlfühlatmosphäre** in lichtdurchfluteten, sonnigen Räumen
- **Raffstore** und **Aussenrollläden** elektronisch bedienbar
- Hebe-Schiebe-Tür
- Leerrohr für PV-Anlage
- Luft/Wasser-**Wärmepumpe**
- Klimatisierung über **Deckenkühlung**

- **Fußbodenheizung**
- belagsfertig,
- auf Wunsch kann Ihr Haus bezugsfertig übergeben werden

**Überzeugen Sie sich selbst, vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin.**

**Wir freuen uns sehr auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen!**

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Die angeführten Bilder sind Visualisierungen. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mitverkauft. Eventuelle Änderungen der vorliegenden Baubeschreibung und Planung, die sich auf Grund von behördlichen Auflagen, Höherer Gewalt, Lieferengpässe, Kundenwünschen oder sonst notwendigen technischen Gründen ergeben, bleiben vorbehalten. Die ursprünglich ausgeschriebene Qualitätsnorm wird jedoch jederzeit gewährleistet. Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist ausgeschlossen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein

familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap