Exklusive Designer-Häuser in familienfreundlicher Wohngegend!

Objektnummer: 5660/6839

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	147,73 m²
Nutzfläche:	476,05 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Garten:	216,67 m²
Keller:	55,87 m²
Heizwärmebedarf:	B 37,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	879.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

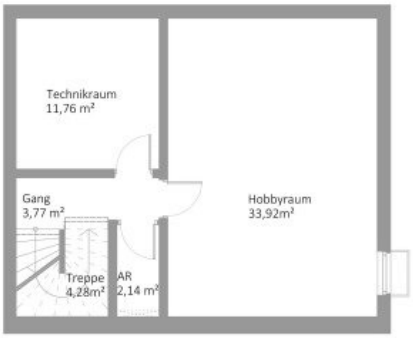
Beatrix Fötsch

Bero Immobilien GmbH

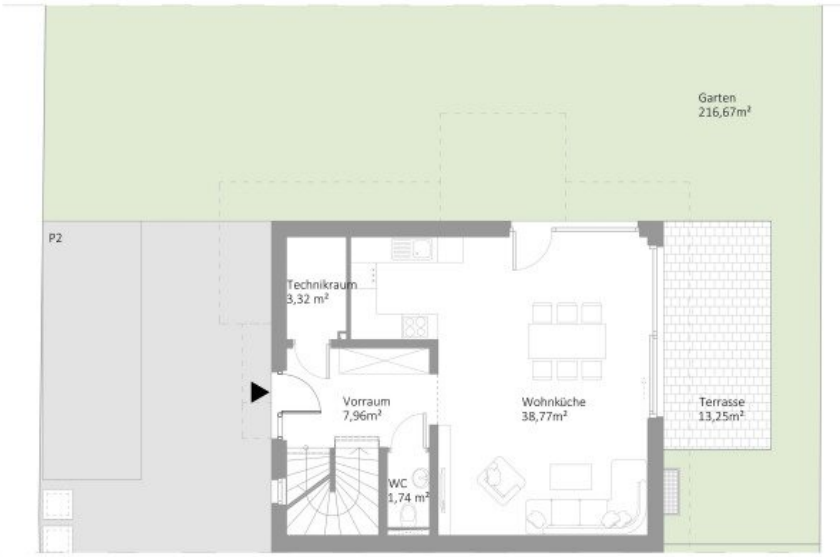
Elisa
1010

T +4
H +4

Gern
Verfü



KELLERGESCHOSS
WNF 55,87m²



ERDGESCHOSS
WNF 51,79m²

OBERGESCHOSS
WNF 63,78m²

DACHGESCHOSS
WNF 32,16m²

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 Leistungsumfang 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.

1 5m

Objektbeschreibung

Exklusive Designer-Häuser in familienfreundlicher Wohngegend

In einer **attraktiven und familienfreundlichen Wohngegend** im **21.ten Bezirk** entsteht ein **Designerhaus mit zwei Wohneinheiten.** Die Raumaufteilung ist sehr gut durchdacht und das Beste ist, **dass das Haus vollunterkellert ist.** Stauraum, den man immer brauchen kann. Jede der zwei sehr gut geplanten DH-Hälften verfügen natürlich über einen **sonnigen und großen Garten** sowie über **Freiflächen in jeder Etage. Das Highlight** ist sicher die **rund 36 m² große Terrasse im Dachgeschoss.**

Überzeugen Sie sich selbst, vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin. Wir freuen uns sehr auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen!

Beschreibung der Räumlichkeiten und Geschosse:

Die DH-Hälfte wird in belagsfertigem Zustand übergeben

EG

Im Eingangsbereich findet sich ausreichend Platz für eine Garderobe. Der **sehr gut geschnittene Wohnsalon** bietet ausreichend Platz für die ganze Familie. Die **gute Situierung der Küche** lädt ein sich kreativ, kulinarisch zu entfalten. Durch die angrenzende Glasfront zur Terrasse wird das tiefe Raumbewusstsein nochmals intensiviert. Der **ca. 216 m² große Garten**, lädt zum grillen mit Familie und Freunden ein. Hier können Sie nach einem stressigen Tag zur Ruhe kommen, die Zeit genießen und entspannen.

OG

Auch das Obergeschoss lässt keine Wünsche offen. Hier finden Sie **drei sehr großzügige Räume** und ein **separates Badezimmer mit Wanne**. **Eines der Schlafzimmer** verfügt über einen **eigenen Zugang zum Balkon** und einen **kleinen Schrankraum**. Die **großzügigen Fensterflächen** versorgen alle Räume mit ausreichend Tageslicht und lassen so ein angenehmes Wohnambiente entstehen.

DG

Das Dachgeschoss mit einer **Größe von ca. 36 m²** ist fast als eine eigene kleine Wohnung anzusehen. Das Geschoss verfügt über **ein eigenes Badezimmer** mit Wanne und einen separaten Kosmetikbereich. Auch hier steht Ihnen eine **weitere sehr große Terrasse** zur Verfügung, um den Abend in Ruhe mit einem guten Glas Wein ausklingen zu lassen. **Ein**

absolutes Elternparadies!

KG

Das Kellergeschoss mit einer **Gesamtfläche von ca. 55 m²** steht Ihnen hier ebenso zur Verfügung. Dieses Ebene gliedert sich in einen Hobbie-Raum mit ca. 34 m². Weiters befindet sich in diesem Geschoss auch der Technikraum und ein weiterer Abstellraum.

Das macht den Unterschied:

- moderne Ausstattung und Architektur
- **gute Infrastruktur** und Verkehrsanbindung
- **familienfreundliche** Umgebung
- maximale **Wohlfühlatmosphäre** in lichtdurchfluteten, sonnigen Räumen
- **Klimatisierung** über die **Deckenkühlung und** über **die Betonkernaktivierung**
- **Vorbereitung** der Leerverrohrung für die **Photovoltaikanlage am Dach**
- **4m Hebe-Schiebe-Tür** im Wohnbereich
- **Raffstore** und **Außenrollläden** elektronisch bedienbar
- Leerverrohrung für **PV-Anlage**
- **Luft/Wasser-Wärmepumpe**
- **Fußbodenheizung**

- **Außenliegende Rollläden** elektrisch bedienbar
- **KFZ-Stellplatz** im Kaufpreis **inkludiert**
- **auf Wunsch kann Ihr Haus schlüsselfertig übergeben werden**
- **Die Aufschließungskosten** sind bereits im Kaufpreis **inkludiert.**

Die Errichtung des Doppelhauses nimmt rund 12 Monate in Anspruch!

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 mit verkauft. 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 <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <3.000m

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

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap