Exklusive Designer-Häuser in familienfreundlicher Wohngegend!

Objektnummer: 5660/6839

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
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.

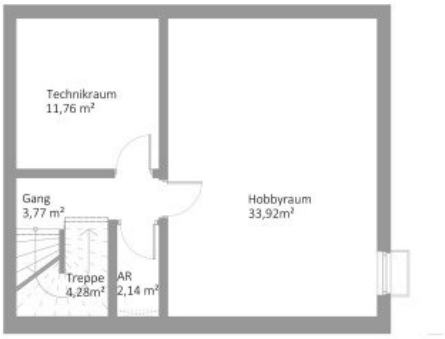
Ihr Ansprechpartner

Lydia Knam

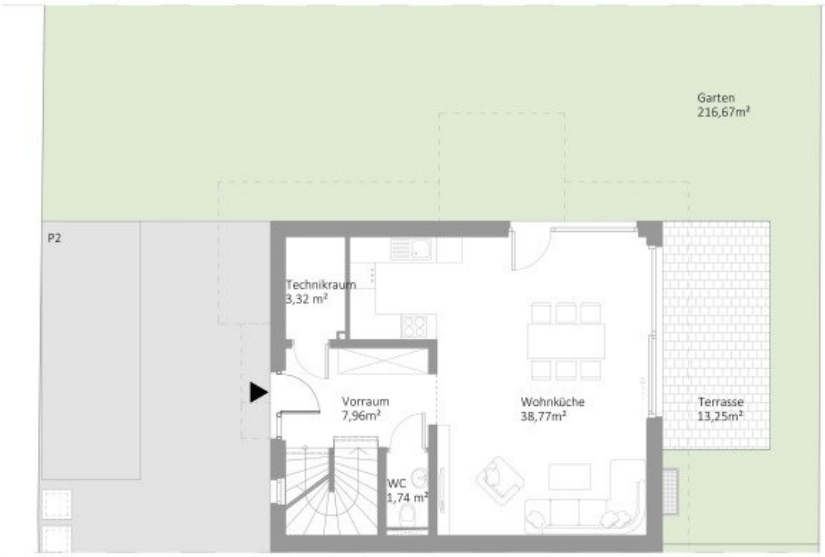
Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22 Top 2
1010 Wien

H +43 664 25 31 582

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



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 Kaufvertrag umfasst. 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 21ten Bezirk Wien‘s entsteht ein Designerhaus mit zwei Wohneinheiten. Die Aufteilung ist sehr gut durchdacht und das Beste es steht Ihnen hier ein Keller zu Verfügung. Stauraum, den man braucht! Jedes dieser sehr gut geplanten Häuser verfügen natürlich über einen eigenen Garten sowie über Freiflächen in jeder Etage. Das Highlight ist sicher die rund 36m² Terrasse im Dachgeschoss.

Im Eingangsbereich findet sich ausreichend Staufläche für eine Ankleide, in welcher Sie die Kleidung des täglichen Bedarfs bequem verstauen können. 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. Hier können Sie nach einem stressigen Tag zur Ruhe kommen und den Abend genießen.

Das Obergeschoss lässt keine Wünsche offen. Hier finden Sie drei sehr großzügige Räume und ein separates Badezimmer mit Wanne. Eines dieser 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 Wohngefühl entstehen.

Das Dachgeschoss mit rund 36m² ist fast eine kleine Wohnung und verfügt über ein eigenes Badezimmer mit Wanne und einen Bereich für Kosmetik. Auch hier steht Ihnen eine Terrasse zur Verfügung, um den Abend in Ruhe mit einem guten Glas Wein ausklingen zu lassen.

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
- Leerrohr für **PV-Anlage**
- Luft/Wasser-Wärmepumpe
- Klimatisierung über **Deckenkühlung**
- **Fußbodenheizung**
- Belagsfertig oder
- **auf Wunsch kann Ihr Haus schlüsselfertig 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 Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <3.500m
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
Bank <500m
Geldautomat <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