

## **Familienfreundliche südseitige Doppelhaushälfte mit Panoramablick am Riederberg**



**Objektnummer: 3437**

**Eine Immobilie von Gottlieb Properties Immobilienreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                         |
|--------------------------------------|-------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Doppelhaushälfte |
| <b>Land:</b>                         | Österreich              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3004 Ried am Riederberg |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2016                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 125,76 m²               |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 140,50 m²               |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                       |
| <b>WC:</b>                           | 2                       |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                       |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                       |
| <b>Garten:</b>                       | 184,82 m²               |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | A 22,80 kWh / m² * a    |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A 0,72                  |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 460.000,00 €            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 198,79 €                |
| <b>USt.:</b>                         | 19,88 €                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Gabriela Luksch**

Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH  
Gluckgasse 1 / 8 & 9  
1010 Wien

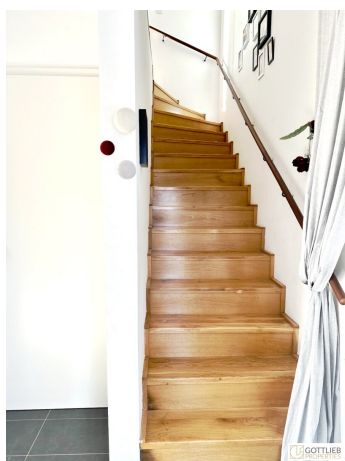
H +43 660 5133361





















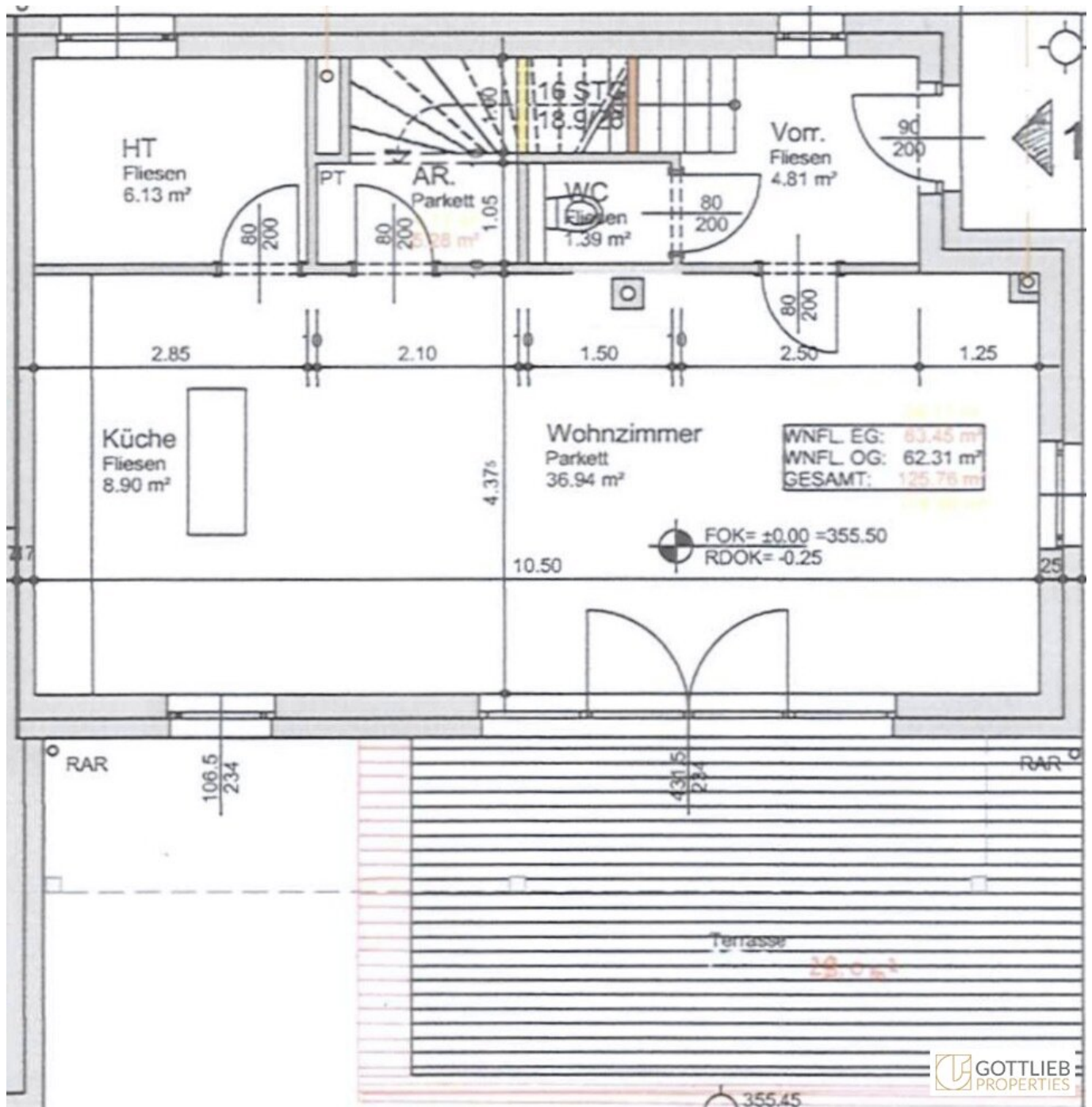




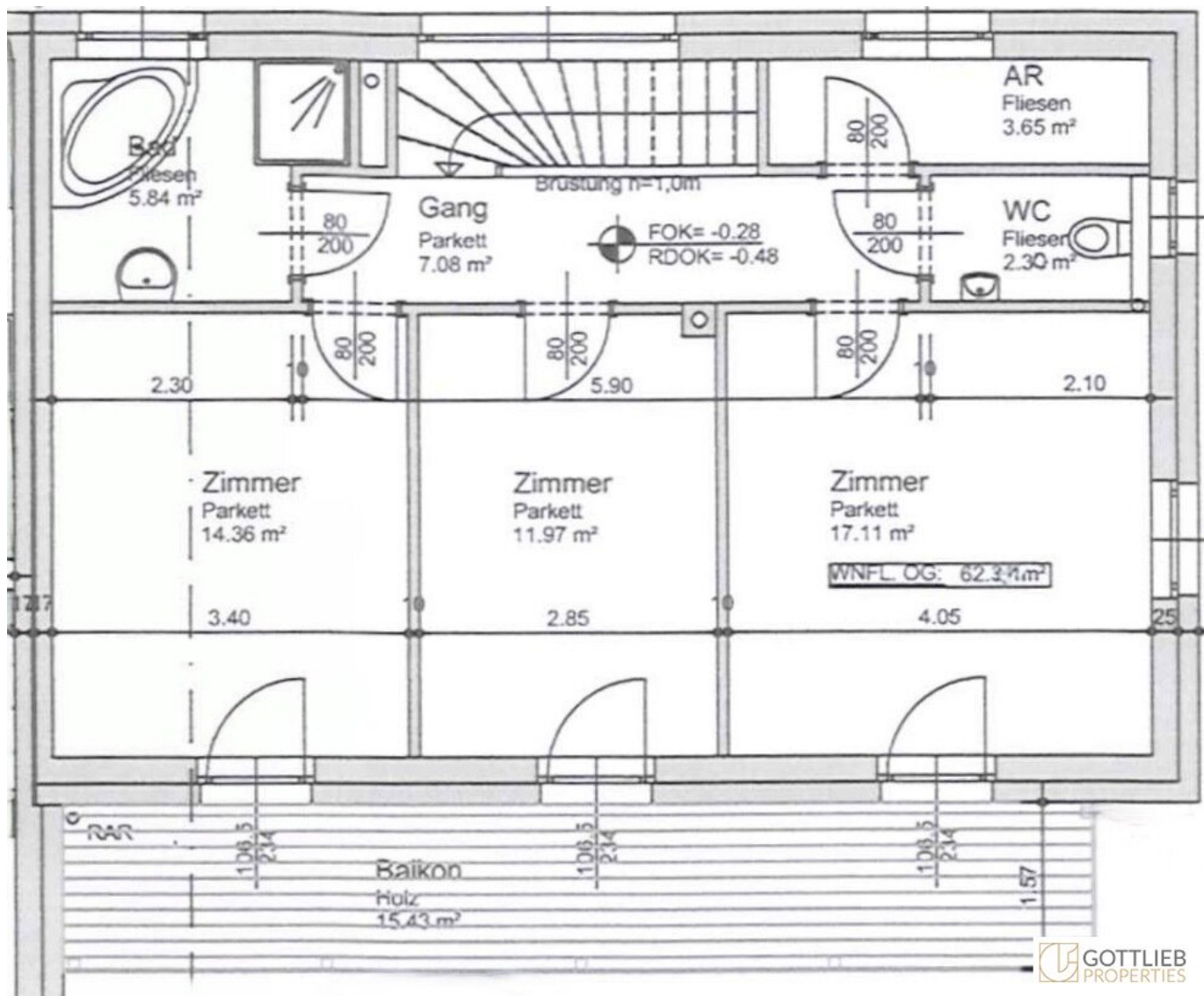












## Objektbeschreibung

In sonniger Südhanglage mit Panoramablick wurden im Jahre 2016 zwei Doppelhäuser fertiggestellt. Neben der großzügigen Terrassenfläche und dem geräumigen Eigengarten besticht diese zum Verkauf stehende Doppelhaushälfte durch eine perfekt gestaltete Raumaufteilung und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Vom Eingangsbereich erreicht man den geräumigen Wohn-Ess-Bereich mit ca. 37 m<sup>2</sup>, welcher Zugang zur Terrasse und zum Eigengarten bietet sowie eine Gäste-Toilette und einen Technik- und Abstellraum. Über eine Treppe im Vorraum gelangt man in das erste Obergeschoss mit drei Schlafzimmern, ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche, eine Toilette sowie einen Abstellraum. Alle drei Schlafzimmer bieten separaten Zugang zu einem Balkon mit imposantem Fernblick, der sich über die gesamte Länge der Doppelhaushälfte erstreckt.

Die exklusive Ausstattung, die perfekte Raumaufteilung sowie das großzügige Wohnkonzept sprechen für sich selbst und holt man durch die Nähe zum Waldrand die Natur direkt ins Wohnzimmer.

- + absolute Grünruhelage
- + Fernblick
- + großer Eigengarten mit Terrasse und Gartenhaus
- + ca. 126 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- + geräumiger Wohn-Ess-Bereich mit
- + komplett ausgestatteter Küche
- + drei Schlafzimmer
- + Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- + zwei separate Toiletten mit Handwaschbecken
- + zwei Abstellräume
- + ein Technikraum



## Die Ausstattung

- + hochwertige Vollholz-Parkettböden in Eiche
- + Luftwärmepumpe
- + 3-fache Isolierverglasung
- + Fußbodenheizung
- + Aussenjalousien automatisch / manuell
- + großer Eigengarten
- + Terrasse
- + Balkon
- + Gartenhaus
- + PKW-Stellplatz

## Die Lage

Der Riederberg ist eine Passhöhe mit 384 m über dem Wienerwald zwischen Wien und dem Tullnerfeld. Weitläufige Wälder mit Wandermöglichkeiten und Fahrradwegen sowie gemütliche Landgasthäuser und Heurigen bieten vielfältige Freizeit- und Genußmöglichkeiten.

Geschäfte des täglichen Bedarfs findet man nur wenige Autominuten beziehungsweise Busstationen entfernt in den nächstgelegenen Ortschaften Gablitz, Purkersdorf und Sieghartskirchen. Die Einkaufsstadt Tulln und der Bahnhof Wien Hütteldorf mit U-Bahn-Station sind in ca. 20 Autominuten zu erreichen. Mit dem Autobus gelangt man in ca. 15 Minuten zum Auhof Center und zum Bahnhof in Purkersdorf.

Die Autobus-Haltestelle ist in nur zwei Minuten fußläufig zu erreichen.

## Sonstiges

Der Balkon bedarf einer Sanierung und wird der Kostenvoranschlag hierfür von den Eigentümern eingeholt.

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Mobilnummer, Email) bearbeiten können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.000m  
Apotheke <4.000m  
Klinik <7.000m  
Krankenhaus <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <3.000m  
Schule <3.000m  
Universität <9.000m  
Höhere Schule <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m  
Bäckerei <5.000m  
Einkaufszentrum <9.500m

### **Sonstige**

Bank <5.000m  
Geldautomat <3.000m  
Post <4.500m  
Polizei <4.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <6.500m  
Autobahnanschluss <8.500m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap