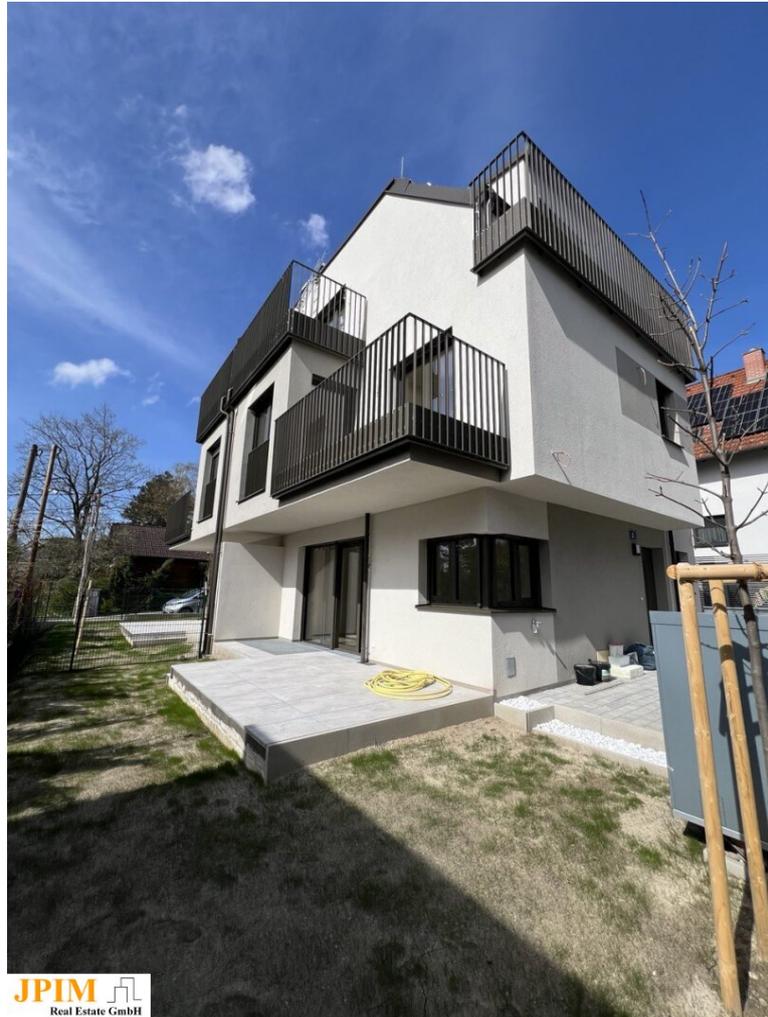


**Erstbezug, wunderschöne Süd-Ost-Seitige Haushälfte,
Ziegelhaus mit Stellplatz**



Objektnummer: 4654

Eine Immobilie von JPIM Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Jakob-Gremdlinger-Straße
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	148,42 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	37,50 m ²
Heizwärmebedarf:	B 46,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	1.240.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Jolanta Pfister

JPIM Real Estate GmbH
Neustiftgasse 20/8
1070 Wien

H +43 699 195 75 429
F +43 2266 202 75

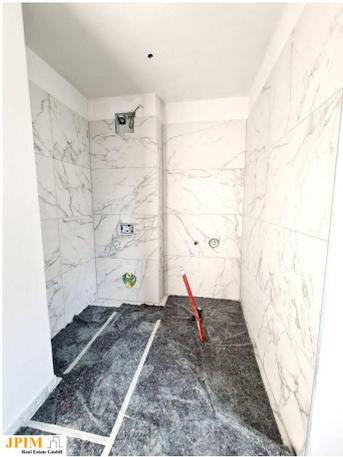
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



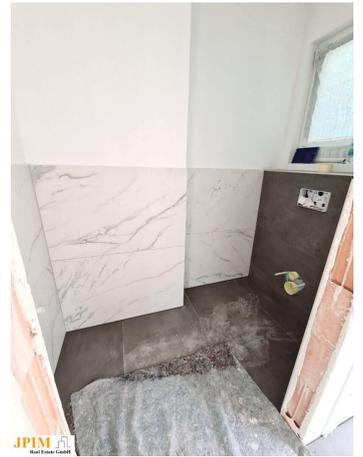




JPIM
Real Estate GmbH



JPIM
Real Estate GmbH



JPIM
Real Estate GmbH



JPIM 
Real Estate GmbH



JPIM 
Real Estate GmbH



JPIM 
Real Estate GmbH



JPIM
Real Estate GmbH



JPIM
Real Estate GmbH



JPIM
Real Estate GmbH



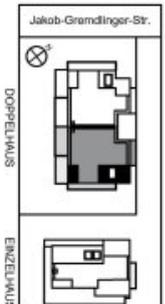




**Jakob-Gremdlinger-Strasse 14/2,
1140 Wien**

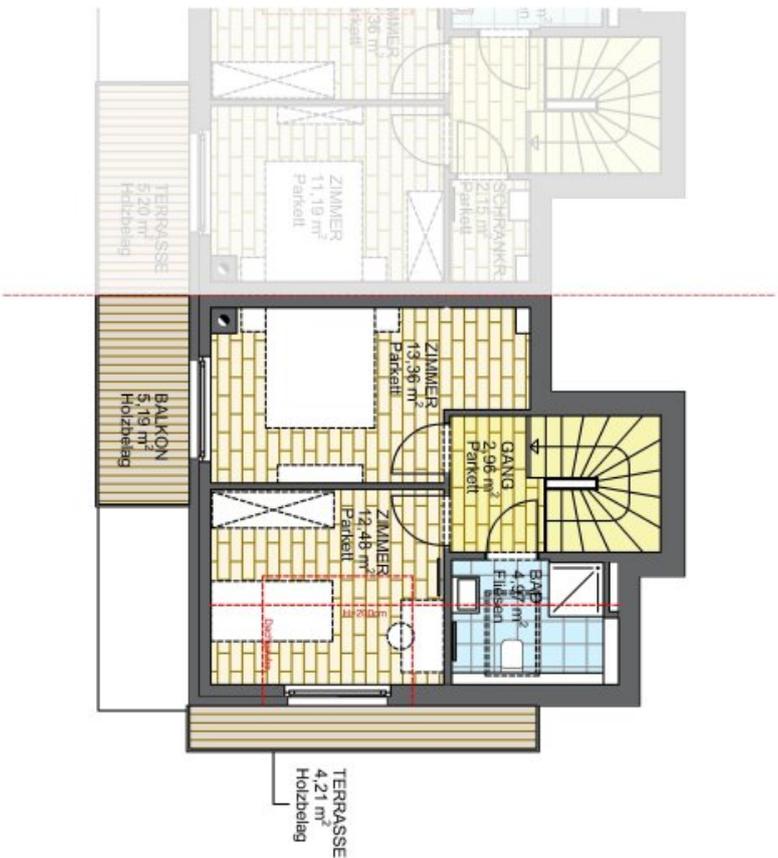
DACHGESCHOSS	148,42 m ²
GESAMTE NF INKL. KG:	148,42 m ²
NUTZFLÄCHE DG:	33,77 m ²
GANZ:	2,98 m ²
BAD:	4,97 m ²
ZIMMER:	13,36 m ²
TERRASSE:	5,19 m ²
ZIMMER:	12,48 m ²
TERRASSE:	4,21 m ²
RAUMHÖHE:	ca. 270 cm
GRUNDSTÜCK:	ca. 150 m ²

LAGEPLAN:



DIPL.-ING. GERHARD SCHMID
STATISCHES INGENIEUR- UND ARCHITECTUR-ZEITUNGSBLATT
 1040 Wien - Schottenring 4/13 - Tel. 003 19 55 - Fax 003 1
 Email: gschmid@schmid-schmid.at - http://www.schmid-schmid.at

PLANSTAND: Grundlage, Pufferpläne Z1



MASSSTAB 1:100
 NUR BEI AUSDRUCK IN A4 MASSSTÄBLICH

Überdachte Parkplätze, Klettergerüst, Kletterwand, Tische, Bänke, Feuerstellen und Klettertürme sind im Grundriss dargestellt. Diese sind jedoch nur im Grundriss dargestellt und sind nicht im Maßstab 1:100 dargestellt. Die Flächen sind nicht genau angegeben. Bitte um Vorabklärung. Bitte um Vorabklärung der genauen Ausstattungsbeschreibung. Bitte um Vorabklärung der genauen Ausstattungsbeschreibung. Bitte um Vorabklärung der genauen Ausstattungsbeschreibung.



**Jakob-Gremdlinger-Straße 14/2,
1140 Wien**

UNTERGESCHOSS

GESAMTE NF INKL. KG: 148,42 m²

NUTZFLÄCHE UG: 37,50 m²

HOBBYRAUM: 20,22 m²

ABSTELLRAUM: 4,08 m²

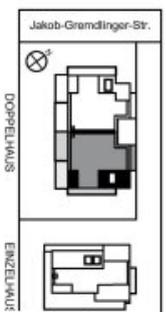
TECHNIKRaum: 7,39 m²

ABSTELLRAUM: 5,81 m²

RAUMHÖHE: ca. 275 cm

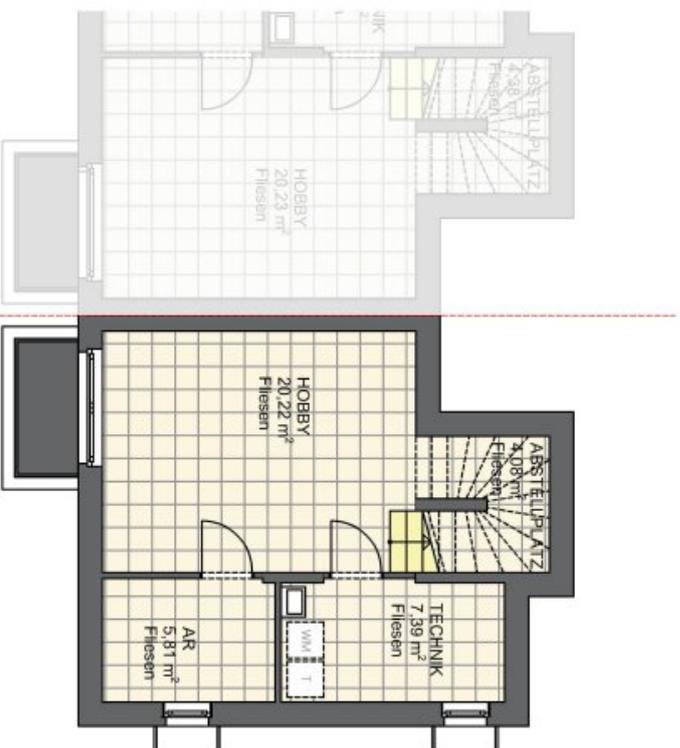
GRUNDSTÜCK: ca. 150 m²

LAGEPLAN:



DIPL.-ING. GERHARD SCHMID
STATISCHES INGENIEUR- UND ARCHITECTURBÜRO
1040 Wien - Scherzengasse 4/13 - Tel. 003 19 55 - Fax 003 77
E-Mail: office@schmid-schmid.at - http://www.schmid-schmid.at

PLANSTAND: Grundlage Pollerpläne Z1



MASSSTAB 1:100
NUR BEI AUSDRUCK IN A4 MASSSTÄBLICH

Überwachte Parteien: Kantonale Abteilung zur Raumordnung, Landes Baubehörde, Bauaufsichtsamt und Katastrale Amtsdirektion. Die Planunterlagen sind als solche zu betrachten. Dieser Plan ist nur für die Bestimmung von Eigentümern vorgesehen. Materialien sind nicht für die Verwendung in anderen Medien geeignet. Dieser Plan ist eine Kopie der Originalunterlagen. Die Haftung für die Richtigkeit der Angaben ist ausschließlich dem Auftraggeber zuzurechnen.

Objektbeschreibung

Die Sonnige, ziegelmassive und vollunterkellerte Doppelhaushälfte mit familienfreundlichen Grundrissen liegt idyllisch in Grünruhelage, ist schlüsselfertig ausgestattet und ab April 2024 beziehbar. Sie verfügt über eine ausgezeichnete Anbindung ins Zentrum Wiens, in Fußnähe befindet sich die Schnellbahnstation Wolf in der Au in 1140 Wien (10 Minuten Fußweg, Hütteldorf U-Bahn U4 Station ca. 10 Min., Westbahnhof ca. 20 Min. Fahrt).

Provisionsfrei, geringe Betriebskosten.

Freuen Sie sich auf ein Ziegelhaus mit einer Süd-Ostausrichtung, mit einer gesamten Wohnnutzfläche von ca. 148,42 m², aufgeteilt auf 5 Zimmer (Küche mit Esszimmer, separates Wohnzimmer, 3 Schlafzimmer ((4 Schlafzimmer möglich)) und ein Hobbyzimmer mit Fenster im Tiefgeschoss. Das Objekt ist voll unterkellert und eignet sich besonders für Ihre Hobbys, Fitness oder ungestörtes Arbeiten im Home-Office. Im Garten wurde für einen Whirlpoolanschluss und im Keller für einen Saunaanschluss gesorgt. Das Ziegelhaus offeriert sehr hohe Räume (bis ca. 2,70m Raumhöhe) mit sehr großen Schiebe-Fensterelementen (bis ca. 2,20m Höhe) und ist sonnendurchflutet.

Die gesamte Terrassen- und Balkonnutzfläche offeriert ca. 30,86m², die Gartenfläche ca. 50m². Alle Wege (ca. 30,27m²) und der Stellplatz sind mit Betonpflastern verlegt.

Besonders nachhaltig ist die effiziente Luftwärmepumpe und an sehr kalten Tagen besteht die Möglichkeit, die Zeit bei einem warmen Kaminfeuer zu verbringen. Die Installation einer PV-Anlage (ca. 6,5 KW) ist auf Wunsch möglich.

Es sind niedrigere BK zu erwarten, keine Hausverwaltung.

Die hochwertige Ausstattung des Ziegelhauses lässt keine Wünsche offen.

- hochwertige Alu-Schüco-Fenster mit Außenrollladen (ermöglichen totale Fensterbeschattung und zusätzliche Einbruchssicherheit), elektrisch oder per Smartphone steuerbar.
- Alarmanlage (Verkabelung und Verdrahtung)
- Gegensprechanlage Video (mit Smartphone bedienbar)
- Vorbereitung, Leerverrohrung für eine Überwachungsanlage mit 2 Kameras

- Hochwertige Verfliesung, italienische Feinsteinzeugfliesen, großformatig ca. 120 x 70cm
- Glasgeländer innen
- Eichendielen geölt und Holzstufenverkleidung
- Außenanlage fertig ausgeführt, alle Wege gepflastert
- Alle Terrassen und Balkone mit hochwertigen 60x60cm Feinsteinzeugplatten ausgeführt
- Whirlpoolanschluss im Garten
- Saunaanschluss im Tiefgeschoss
- Hobbyraum im Tiefgeschoss mit Fenstern und Fußbodenheizung
- Luftwärmepumpe (im Sommer Kühlfunktion)
- Klimaanlage im DG fertig ausgeführt inkl. 2 Geräte
- KFZ-Stellplatz mit E-Ladestation-Vorbereitung
- eine PV-Anlage (ca. 6,5 KW auf Wunsch)
- Kaminanschluss im Küchenwohnzimmer

Für weitere Fragen oder Besichtigungstermine stehen wir Ihnen unter +43 **699 1957 5429**

(Mo-Do 9-17 Uhr & Fr 9-13 Uhr), oder unter **office@jpim.at** gerne zur Verfügung.

Die gesetzlichen Kaufnebenkosten, wie 3,5% Grunderwerbsteuer vom Kaufpreis, 1,1% Grundbucheintragungsgebühr vom Kaufpreis und die Kaufvertragserrichtungskosten 1,5% (zzgl. Ust. und Barauslagen für Notar) sind im Kaufpreis nicht enthalten. Auf das wirtschaftliche Nahverhältnis zur Verkäuferin wird hingewiesen. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und der Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Abweichungen von den Plänen und Änderungen sind vorbehalten!

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 <1.750m
Apotheke <1.250m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <2.750m

Kinder & Schulen

Schule <750m
Kindergarten <1.250m
Universität <1.250m
Höhere Schule <6.250m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.250m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <250m
Straßenbahn <1.750m
U-Bahn <2.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap