

**Erstbezug, wunderschöne, zigelmassive Süd-West-Seitige
Haushälfte, sonnige Grünruhelage**



Objektnummer: 4656

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
Wohnfläche:	144,29 m ²
Nutzfläche:	159,50 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	3
Terrassen:	1
Keller:	35,65 m ²
Heizwärmebedarf:	B 46,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	1.190.000,00 €
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

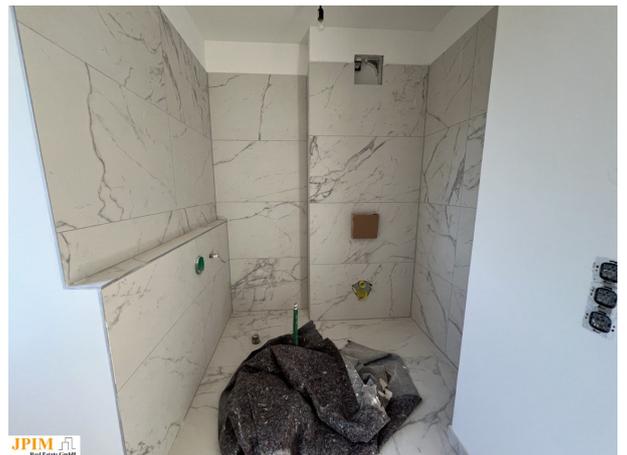


JPIM
Real Estate GmbH



JPIM
Real Estate GmbH







JPIM
Real Estate GmbH



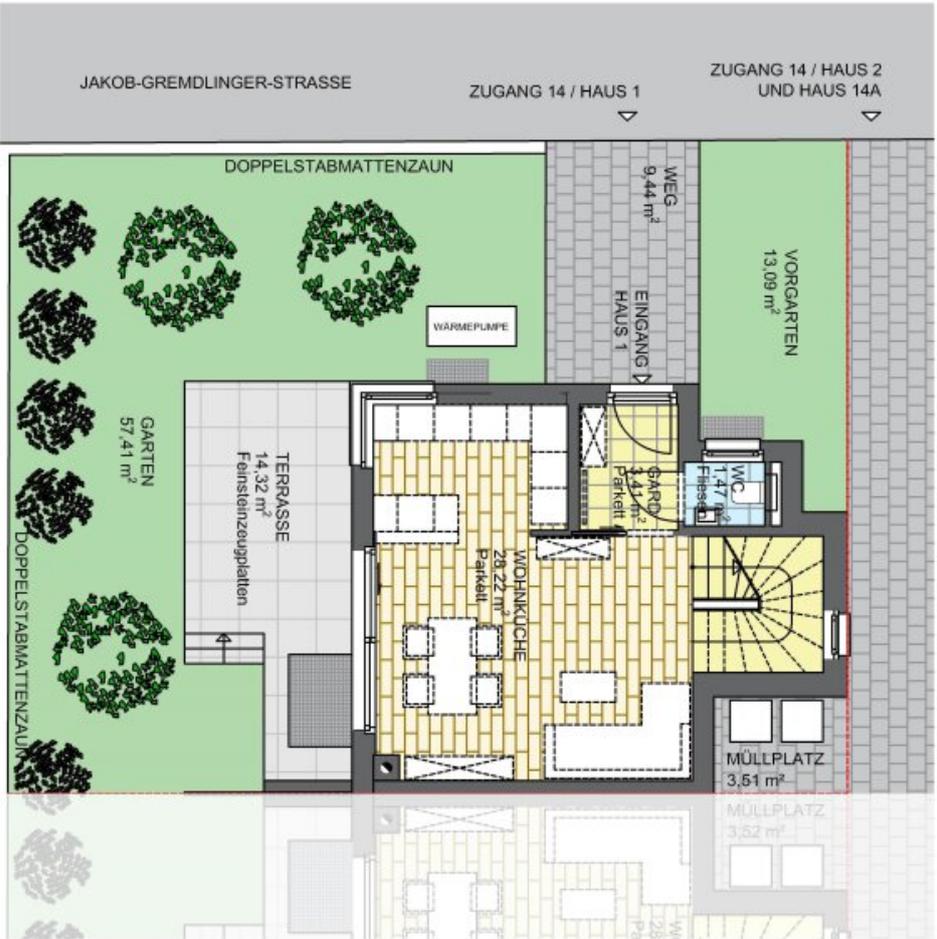
JPIM
Real Estate GmbH



JPIM
Real Estate GmbH







MASSSTAB 1:100
NUR BEI AUSDRUCK IN A4 MASSSTÄBLICH

Unveränderte Planlage, Kontingenz aufgrund der Bauveränderung, Lage, Bodenverhältnisse, Versorgungsnetze und funktionale Maßnahmen vorbehalten. Fachspezifische Informationen sind zulässig. Dieser Plan ist nur für die Bestätigung von Einbauten vorgesehen. Materialwahl, Farb- und Oberflächenwahl, Boden- und Wandbeläge, Stoffe, sind Gegenstand der späteren Ausstattungsbeschreibung. Änderungen in Zusammenhang mit dem Baufortschritt vorbehalten.

CONSTA | REAL
DEVELOPMENT
GMBH

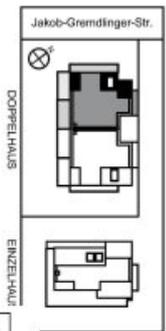
Neustiftgasse 20/8
A-1070 Wien
+43 699 10 432 111



Jakob-Gremdlinger-Straße 14/1, 1140 Wien

ERDGESCHOSS	144,29 m ²
GESAMTE NF INKL. KG:	144,29 m ²
NUTZFLÄCHE EG:	33,10 m ²
GARDEROBE:	3,41 m ²
WC:	1,47 m ²
WOHNKÜCHE:	28,22 m ²
TERRASSE:	14,32 m ²
GÄRTEN:	70,50 m ²
WEGE:	12,95 m ²
RAUMHÖHE:	ca. 270 cm
GRUNDSTÜCK:	ca. 150 m ²

LAGEPLAN:



DIPL. ING. GERHARD SCHMID
FACHBEREICH BAUWESEN UND BAUINGENIEURWESEN
1040 Wien - Schottenring 4/13 - Tel. 0043 1 91 91 - Fax 0043 1 91 91 91
E-Mail: office@gerhard-schmid.at - http://www.gschmid.at

PLANSTAND: Grundlage, Pufferpläne Z1

JPIM
Real Estate GmbH



**Jakob-Gremdlinger-Strasse 14/1,
1140 Wien**

OBERGESSCHOSS

GESAMTE NF INKL. KG: 144,29 m²

NUTZFLÄCHE OG: 43,41 m²

WOHNZIMMER: 23,83 m²

BAD: 6,86 m²

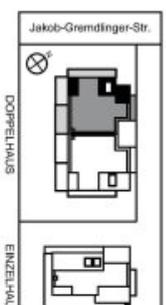
ZIMMER: 12,72 m²

BALKON: 5,10 m²

RAUMHÖHE: ca. 265 cm

GRUNDSTÜCK: ca. 150 m²

LAGEPLAN:



0 1 2 3 4 5m

MASSSTAB 1:100

NUR BEI AUSDRUCK IN A4 MASSSTÄBLICH

Übertragene Projekte, Änderungen aufgrund der Bauzustände, Lage, Baubedingungen, Versorgungs- und funktionale Änderungen vorbehalten. Grundrisse entsprechen den Maßangaben. Beachten Sie zudem, dass Plan im Zuge der Bearbeitung von Entwurfsplan erstellt. Maßstab entspricht Plan und Grundriss, nicht nicht elektronisch. Daten von Verdingungsstellen, Stadt, Bezirk und Energieabteilung der Gruppe Auslastungsabteilung, Sempeter & Hetschinger (SH) übertragen. Änderungen vorbehalten.

DIPL. ING. GERHARD SCHMID
STATISCH BEFUGIERT UND BEZUGSWEISE ZULASSUNG
1040 Wien - Schottenring 4/13 - Tel. 0043 1 91 91 - Fax 0043 1
E-Mail: office@gerhard-schmid.at - http://www.gschmid.at

PLANSTAND: Grundriss, Polierpläne 2f

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).

Provisionsfrei für den Käufer! Geringe Betriebskosten.

Freuen Sie sich auf ein Ziegelhaus mit einer Süd-Westausrichtung, mit einer gesamten Wohnnutzfläche von ca. 145 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 je Haushälfte offeriert ca. 30,29m², die Gartenfläche ca. 61,40m². Alle Wege (ca. 10m²) sind mit Betonpflaster 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.

Niedrige Betriebskosten, keine Hausverwaltung notwendig.

Die hochwertige Ausstattung des Ziegelhauses lässt keine Wünsche offen.

- hochwertige Alu-Schüco-Fenster mit Außenrollladen (ermöglichen totale Fensterbeschattung und zusätzliche Einbruchssicherheit), elektrisch steuerbar.
- Gegensprechanlage
- Alarmanlage (Verkabelung und Verdrahtung)
- 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
- Vorbereitung für ein Smart Home System (Steuerung übers Handy oder Tablet möglich)

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 1,7% (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