

**ERSTBEZUG: moderne Doppelhaushälfte in Wien-Mauer |
ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 21538

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	140,00 m ²
Nutzfläche:	173,25 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	221,00 m ²
Keller:	36,16 m ²
Kaufpreis:	990.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | "Der verlässliche Partner rund um Ihre Immobilie"
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien



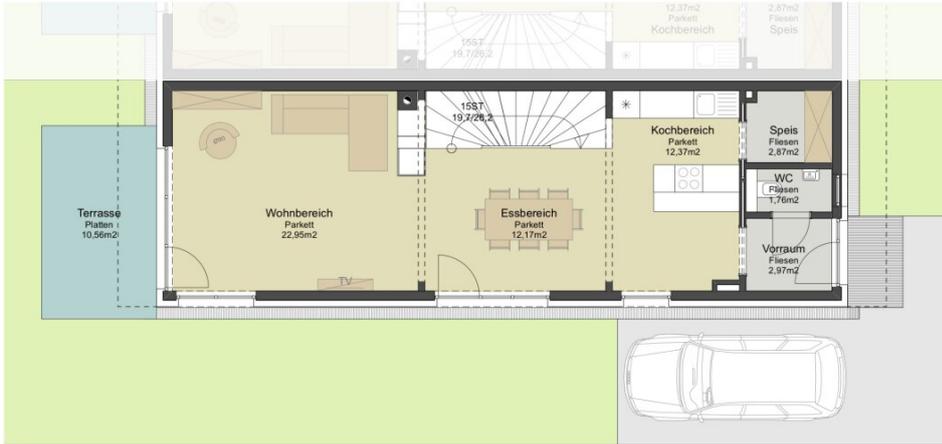


DOPPELHAUSHÄLFTE
1230 WIEN

Karl-Schwed-Gasse 42

ERDGESCHOSS

ca. 55,09 m² Nutzfläche
ca. 10,56 m² Terrasse
ca. 185,41 m² Garten
davon ca. 18,00 m² Pool
1 PKW Stellplatz



FLÄCHENAUFSTELLUNG:

EG ca. 55,09 m² Nutzfläche
KG ca. 58,49 m² Nutzfläche
OG ca. 59,97 m² Nutzfläche

Nutzfläche gesamt: ca. 173,55 m²
Freifläche gesamt: ca. 230,97 m²



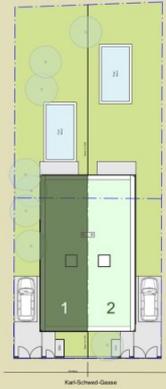
ARCH. DIPL.-ING. THOMAS WAGENSOMMERER
STAATLICH BEFUGTER UND BEDIENETER ZIVILTECHNIKER
WWW.WASO.COM | 2340 MÖDLING, BÄRHOFFPLATZ 3
OFFICE@WASO.COM | 0699-10044511 | 02236-893 555-0

Stand: 2024-04-10

Kein Ausführungsplan. Masse sind Rohbaumasse (ohne Verputz), die zulässigen Baulerangen betragen 13cm. Masse ohne Gewähr. Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmung vorbehalten.
Alle dargestellten Pflanzen und Einrichtungsgegenstände mit Ausnahme der Badezimmer sind Möblierungswahl der Bauherrn. Die symbolhaften Charaktere. Raumhöhe ca. 2,5m.

DOPPELHAUSHÄLFTE
1230 WIEN
Karl-Schwed-Gasse 42

OBERGESCHOSS
ca. 59,97 m² Nutzfläche



ARCH. DIPL.-ING. THOMAS WAGENSOMMERER
STAATLICH BEFUGTER UND BERECHTIGTER ZIVILTECHNIKER
WWW.WASO.COM | 2340 MÖDLING, BÄRHOFFPLATZ 3
OFFICE@WASO.COM | 0699-10044511 | 02236-893 555-0

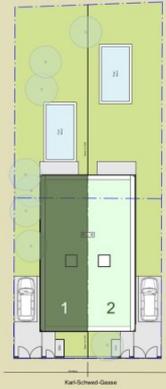
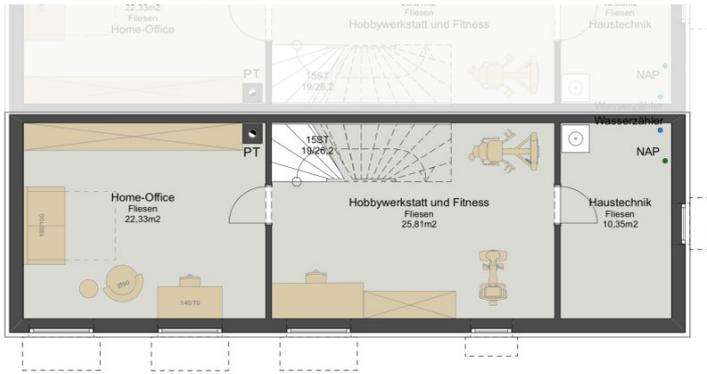
Stand: 2024-04-10

Kein Ausführungsplan. Masse sind Rohbaumasse (ohne Verputz), die zulässigen Baulehertzen betragen 13cm. Masse ohne Gewähr. Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmung vorbehalten.
Alle dargestellten Pflanzen und Einrichtungsgegenstände sind mit Ausnahme der Badezimmer sind Möblierungswahl ich die h... n symbolhaften Charakter. Raumhöhe ca. 2,5m.



DOPPELHAUSHÄLFTE
1230 WIEN
Karl-Schwed-Gasse 42

KELLERGEHOSS
ca. 58,49 m² Nutzfläche



ARCH. DIPL.-ING. THOMAS WAGENSOMMERER
STATTLICH BEFUGTER UND BEDEIETER ZVITECHNIKER
WWW.WASO.COM | 2340 MOULING, SAHRHOFPLATZ 3
OFFICE@WASO.COM | 0699-10044511 | 02236-893 555-0

Stand: 2024-04-10

Kein Ausführungsplan. Masse sind Rohbaumasse (ohne Verputz), die zulässigen Bautoleranzen betragen 1-3cm. Masse ohne Gewähr. Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmung vorbehalten.
Alle dargestellten Pflanzen und Einrichtungsgegenstände mit Ausnahme der Badezimmer sind Möblierungscharaktere. Die symbolhaften Charaktere. Raumhöhe ca. 2,5m.



Objektbeschreibung

NIEDRIGENERGIEHAUS

Erleben Sie modernes Wohnen in einer idyllischen Umgebung - Willkommen in den neu errichteten Doppelhäusern in Wien Mauer! Diese herausragenden Immobilien bieten Ihnen den perfekten Ort, um Ihre Wohnträume zu verwirklichen.

Jedes der beiden Doppelhäuser verfügt über ein großzügiges und sonniges Wohnzimmer im Erdgeschoss, das Ihnen viel Platz zum Entspannen und Genießen bietet. Die offene Wohnküche ist der ideale Treffpunkt für Familie und Freunde und lädt zu gemeinsamen Kochabenden ein. Ein Abstellraum, eine Toilette und ein Vorraum komplettieren das Erdgeschoss und bieten Ihnen zusätzlichen Komfort und Funktionalität.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei geräumige Schlafzimmer, die Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Privatsphäre und Rückzugsmöglichkeiten bieten. Ein weiterer Abstellraum oder Schrankraum sorgt für zusätzlichen Stauraum und hilft Ihnen dabei, Ihr Zuhause ordentlich und organisiert zu halten. Das Badezimmer ist modern gestaltet und bietet Ihnen eine Oase der Entspannung. Eine zusätzliche Toilette im Obergeschoss sorgt für noch mehr Komfort und Bequemlichkeit.

Im Keller der Doppelhäuser finden Sie ausreichend Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände. Hier können Sie auch einen Haushaltsraum einrichten und Ihre Waschmaschine und Trockner unterbringen. Die großzügige Fläche bietet Ihnen vielfältige Möglichkeiten, um Ihren individuellen Bedürfnissen gerecht zu werden.

Ein Highlight der Immobilie ist der ruhige und sonnige Garten, der Ihnen mit fast 200 m² viel Platz im Freien bietet. Hier können Sie die warmen Sonnenstrahlen genießen, Ihre Kinder spielen lassen oder gemütliche Grillabende mit Freunden veranstalten. Ein PKW-Stellplatz steht Ihnen ebenfalls zur Verfügung, sodass Sie bequem und sicher Ihr Fahrzeug abstellen können.

Die Doppelhäuser sind mit modernster Ausstattung versehen, um Ihnen höchsten Komfort und Effizienz zu bieten. Der Bau besteht aus einem hoch modernen Holzriegel und gewährleistet eine optimale Wärmedämmung und Schallschutz. Eine vorbereitete Leerverrohrung ermöglicht Ihnen die Installation einer Photovoltaikanlage, um Ihren eigenen umweltfreundlichen Strom zu erzeugen. Die Heizung erfolgt über eine moderne Luft-Wärmepumpe, die für angenehme Raumtemperaturen und niedrige Heizkosten sorgt.

Die Lage der Doppelhäuser in Wien Mauer ist einfach unschlagbar. Sie befinden sich in einer absolut schönen Grünlage und bieten Ihnen die perfekte Kombination aus Stadtnähe und Naturerlebnis. In unmittelbarer Umgebung finden Sie sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, die Ihren täglichen Bedarf abdecken. Der Lainzer Tiergarten, ein beliebtes Erholungsgebiet, ist nur

einen kurzen Spaziergang entfernt und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein.

Genießen Sie auch die Vielfalt der heimischen Gastronomie in der Umgebung. Bekannte Heurige und zahlreiche gute Restaurants bieten Ihnen eine große Auswahl an kulinarischen Köstlichkeiten. Hier können Sie gemütliche Abende mit Ihren Liebsten verbringen und sich verwöhnen lassen.

Die neu errichteten Doppelhäuser in Wien Mauer vereinen modernes Wohnen, erstklassige Ausstattung und eine traumhafte Lage. Nutzen Sie diese einzigartige Gelegenheit, um sich Ihren Wohntraum zu erfüllen. Kontaktieren Sie uns noch heute und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese beeindruckende Immobilie persönlich zu präsentieren!

Die Häuser können jeweils im Basispaket, Belags- oder Schlüsselfertig gekauft werden.

- Basispaket 990.000.-
- Belagsfertig 1.040.000.-
- Schlüsselfertig 1.090.000.- (je nach Ausstattungsniveau)

Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, so ersuchen wir Sie in aller Höflichkeit um Ihre Anfrage über dieses Webportal. Wir senden Ihnen dann zeitnah sämtliche Unterlagen, Bau- & Ausstattungsbeschreibungen, Pläne und Fotos zu.

WICHTIG:

Da e-mails leider manchmal in SPAM oder WERBE Ordnern landen, ersuchen wir Sie diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden. Auch am Wochenende! Teilen Sie uns bitte auch Ihre Telefonnummer mit, da wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés verständigen können!

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das

sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.000m

Post <1.500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
U-Bahn <3.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap