

**Platz für die ganze Familie. Doppelhaushälfte im grünen
Kalksburg. Mietkauf möglich.**



Objektnummer: 3934

Eine Immobilie von Funk Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

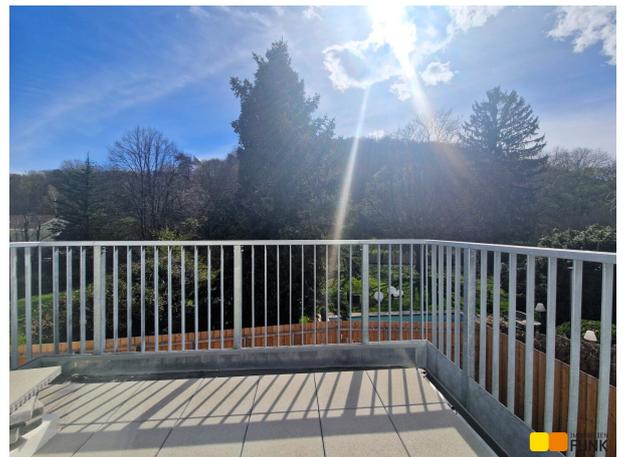
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	152,00 m ²
Nutzfläche:	193,50 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	106,00 m ²
Keller:	41,50 m ²
Heizwärmebedarf:	B 35,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,64
Kaufpreis:	1.199.000,00 €
Betriebskosten:	323,56 €
USt.:	32,36 €
Provisionsangabe:	

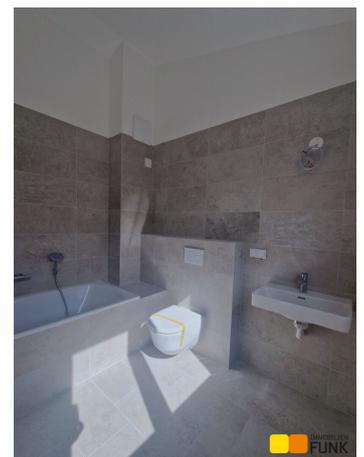
43.164,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

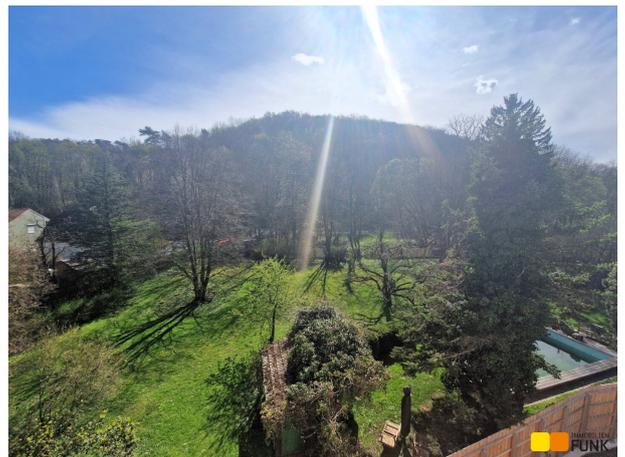






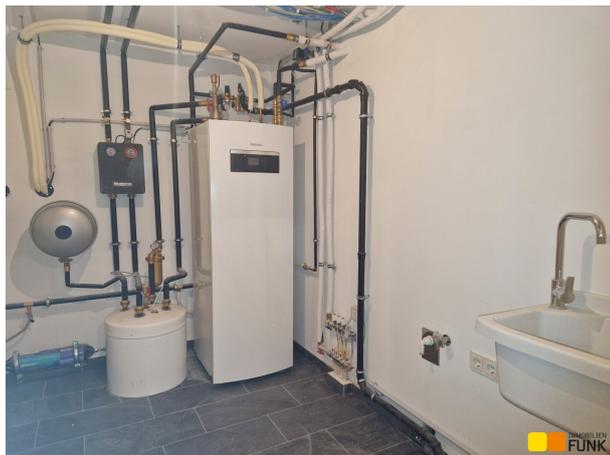


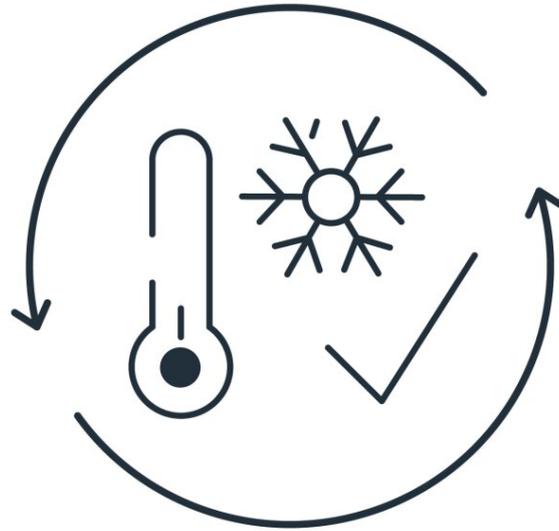




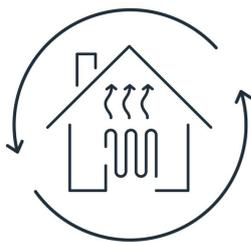








nachhaltige Deckenkühlung

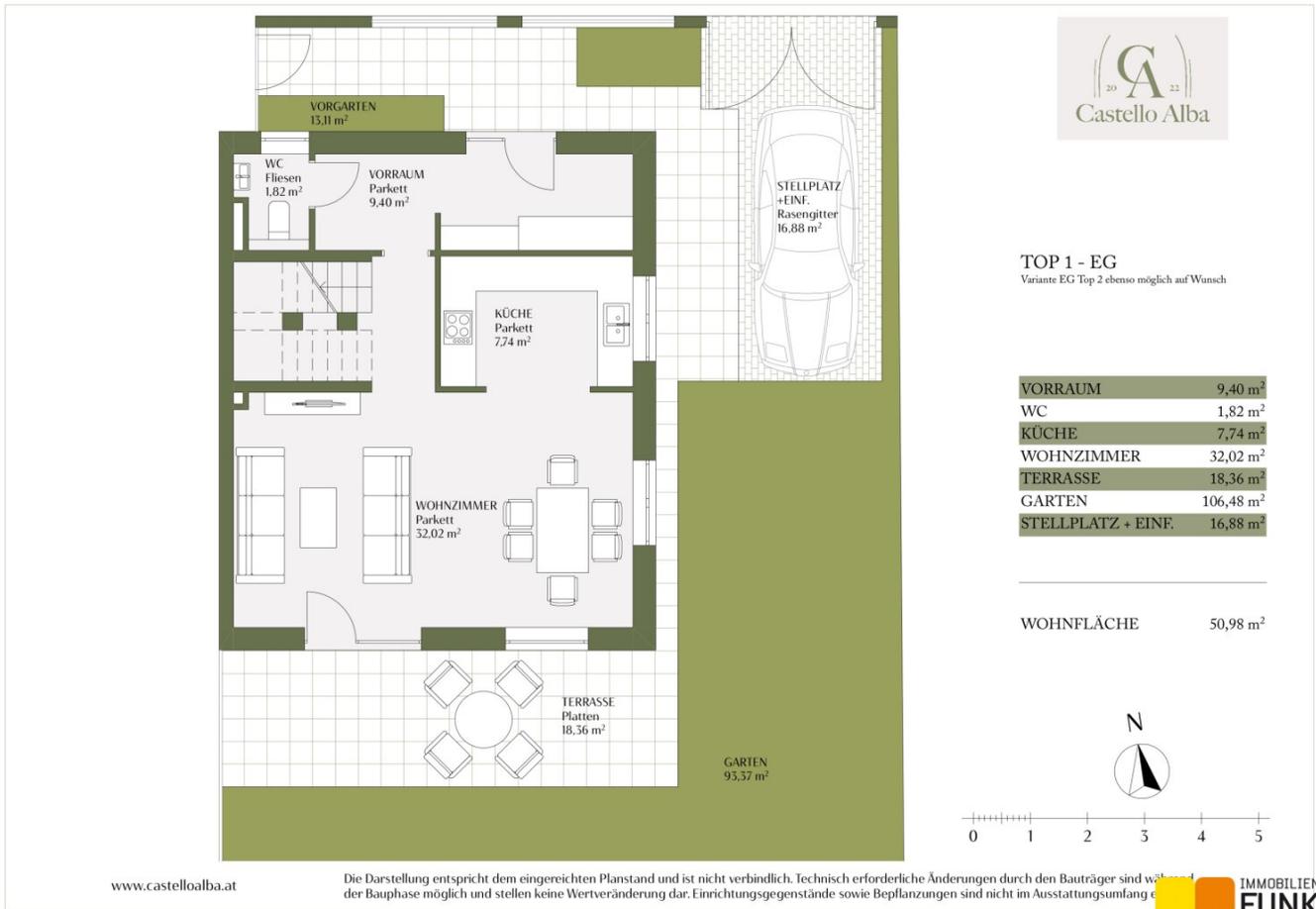


nachhaltige
Wärmepumpe



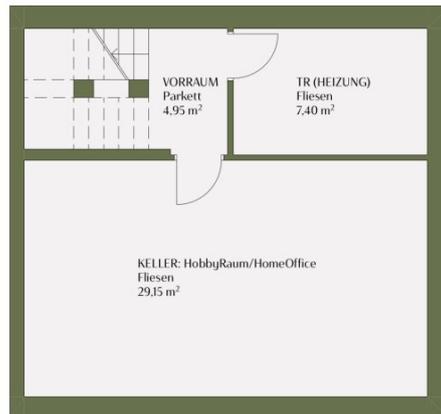
Smart Home







TOP 1 - KG



VORRAUM	4,95 m ²
TR (HEIZUNG)	7,40 m ²
KELLER: HobbyRaum/HomeOffice	29,15 m ²

WOHNFLÄCHE 41,50 m²



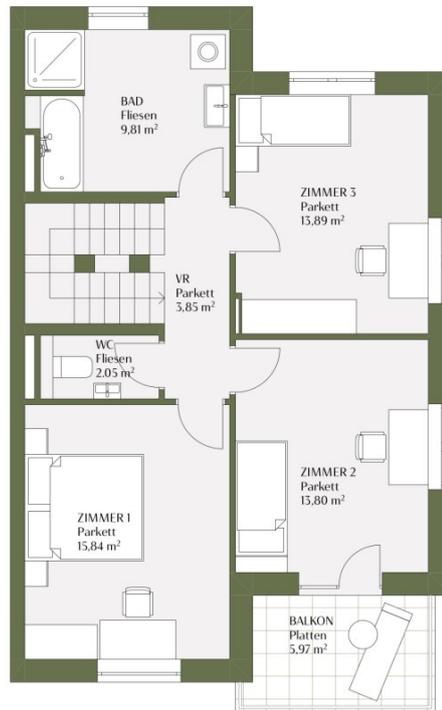
www.castelloalba.at

Die Darstellung entspricht dem eingereichten Planstand und ist nicht verbindlich. Technisch erforderliche Änderungen durch den Bauträger sind während der Bauphase möglich und stellen keine Wertveränderung dar. Einrichtungsgegenstände sowie Bepflanzungen sind nicht im Ausstattungsumfang eingezeichnet.





TOP 1 - OG 1



VORRAUM	3,85 m ²
ZIMMER 1	15,84 m ²
ZIMMER 2	13,80 m ²
ZIMMER 3	13,89 m ²
BAD	9,81 m ²
WC	2,05 m ²
BALKON	5,97 m ²

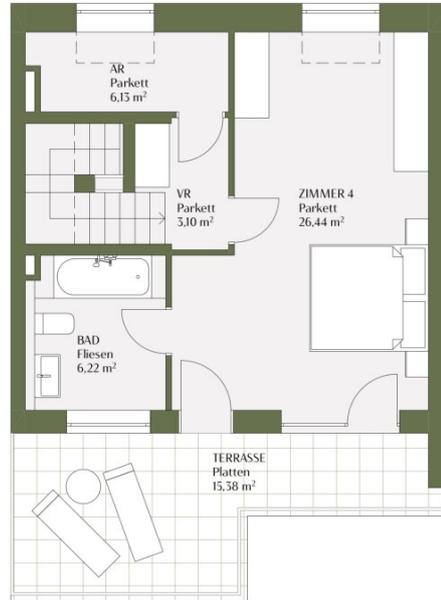
WOHNFLÄCHE 59,24 m²



www.castelloalba.at

Die Darstellung entspricht dem eingereichten Planstand und ist nicht verbindlich. Technisch erforderliche Änderungen durch den Bauträger sind während der Bauphase möglich und stellen keine Wertveränderung dar. Einrichtungsgegenstände sowie Bepflanzungen sind nicht im Ausstattungsumfang eingezeichnet.





TOP 1 - DG

VORRAUM	3,10 m ²
ZIMMER 4	26,44 m ²
AR	6,13 m ²
BAD	6,22 m ²
TERRASSE	15,38 m ²

WOHNFLÄCHE 41,78 m²



www.castelloalba.at

Die Darstellung entspricht dem eingereichten Planstand und ist nicht verbindlich. Technisch erforderliche Änderungen durch den Bauträger sind während der Bauphase möglich und stellen keine Wertveränderung dar. Einrichtungsgegenstände sowie Bepflanzungen sind nicht im Ausstattungsumfang eingezeichnet.



Mitglied des
immobilienring.at

Objektbeschreibung

Lage und Umfeld

Eingebettet in die Hügel des Wienerwaldes im 23. Gemeindebezirk Wiens, vereint die Lage stadtnähe und Erholungsgebiet zugleich. Innerhalb von 5 Autominuten erreichen Sie Supermärkte, Restaurants, einen Bäcker, Bildungseinrichtungen, eine Apotheke sowie einen Friseur. Das Einkaufszentrum „Riverside“ bietet in 3 km Entfernung einen bunten Branchen-Mix. Die Haltestelle „Lodererweg“ der Buslinie 253 und 254, befindet sich im Nahbereich der Liegenschaft. Der Bahnhof „Liesing“ ist mit dem Auto in 7 Min. zu erreichen. Der Zugangsweg zum Lainzer Tiergarten über das Gütenbachtor befindet sich vis-à-vis und lädt zum Spazieren und Wandern im Grünen ein.

Objekt und Ausstattung

Mit geplanter Fertigstellung im vierten Quartal 2023 erwarten Sie zwei großzügig konzipierte Doppelhaushälften mit je ca. 193 m² Nutzfläche auf 3 Geschossen und geräumigem Keller. Zusätzlich zum Grünblick verfügen beide Häuser über private Eigengärten, Balkone und Terrassen. Beide Objekte punkten mit einer modernen technischen Ausstattung, hochwertigen Materialien sowie natürlichen, warmen Oberflächen. Die Wohnräume werden mit ansprechendem Eichen-Dielenboden ausgestattet und die Sanitärbereiche mit schönen Feinstein-Fliesen ausgeführt. An heißen Sommertagen sorgt ein innovatives und umweltfreundliches Kühlsystem mittels Bauteilaktivierung sowie weiters elektrische Rollläden für ein angenehmes, behagliches Raumklima ohne Zugluft. In den kalten Monaten sorgt die Fußbodenheizung in allen Räumen für wohlige Wärme. Mittels Wärmepumpe und PV-Anlage auf dem Dach wird der Nachhaltigkeitsaspekt großgeschrieben.

Raumaufteilung

Das Haus Top 1 ist straßenseitig über den eigenen Vorgarten erschlossen. Angrenzend befindet sich der zum Objekt gehörende KFZ-Stellplatz. Vom Vorgarten gelangen Sie in den geräumigen Vorraum samt Toilette. Geradeaus erreichen Sie durch einen Flur, von welchem die innenliegende Stiege wegführt, das helle Wohn-/Esszimmer, von welchem auch die separate Küche zugänglich ist. Der Wohnbereich öffnet sich zur großen Terrasse samt Eigengarten. Im 01. OG angekommen, finden Sie linker Hand ein großes Bad mit Fenster samt Wanne, Waschtisch, WM-Anschluss und Dusche. Drei schöne Schlafzimmer, eines mit angrenzendem Balkon sowie eine weitere Toilette befinden sich ebenso auf dieser Ebene. Im Dachgeschoss erwarten Sie großzügige Privaträume, die als Master-Bedroom mit en-suite Bad und begehbare Garderobe, einem AR, sowie sonniger Terrasse konzipiert sind. Weiters verfügt das Objekt über einen Keller, der neben dem Technikraum noch einen großen Raum als Abstell- oder Hobbyraum bzw. Homeoffice bietet.

Resümee



Modernes Leben mit Grünblick samt viel Platz für die gesamte Familie. Unterschiedliche Mietkaufvarianten möglich.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Informationen und Besichtigungen

Herr Prok. Walter Mitterstöger, MA steht Ihnen gerne telefonisch unter +43 1 533 46 44-1 oder per E-Mail unter walter.mitterstoeger@funk.at zur Verfügung.

Immobilien Funk.*success in real estate*

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <2.000m
Universität <6.000m
Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <5.500m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <3.500m



Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.