

Stylisches Haus mit Pool * Platz ohne Ende * Hochwertig



Wohnküche - Erdgeschoß

Objektnummer: 7275

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Föhrengasse 68
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2201 Kapellerfeld
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	168,18 m ²
Nutzfläche:	233,06 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	64,88 m ²
Kaufpreis:	799.000,00 €
Betriebskosten:	150,00 €
USt.:	15,00 €
Provisionsangabe:	

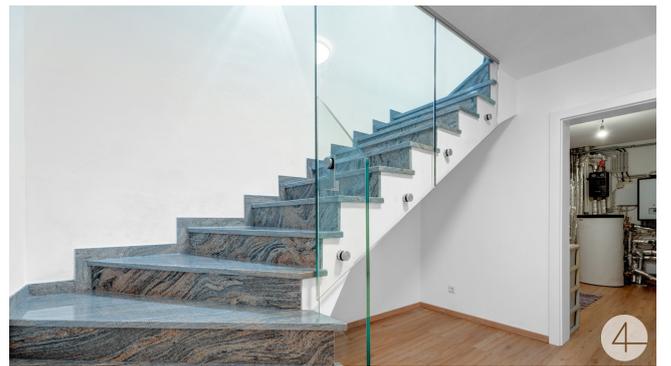
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Rene Sezgin





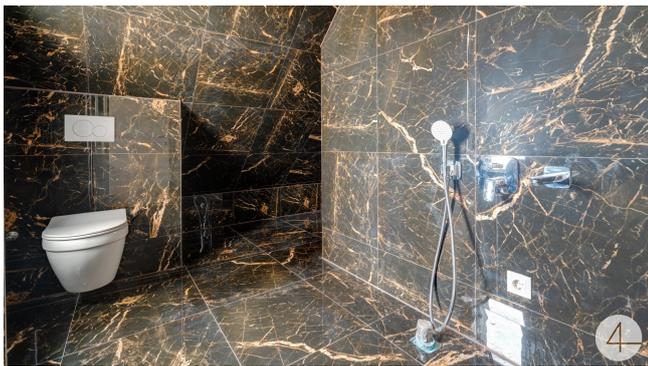






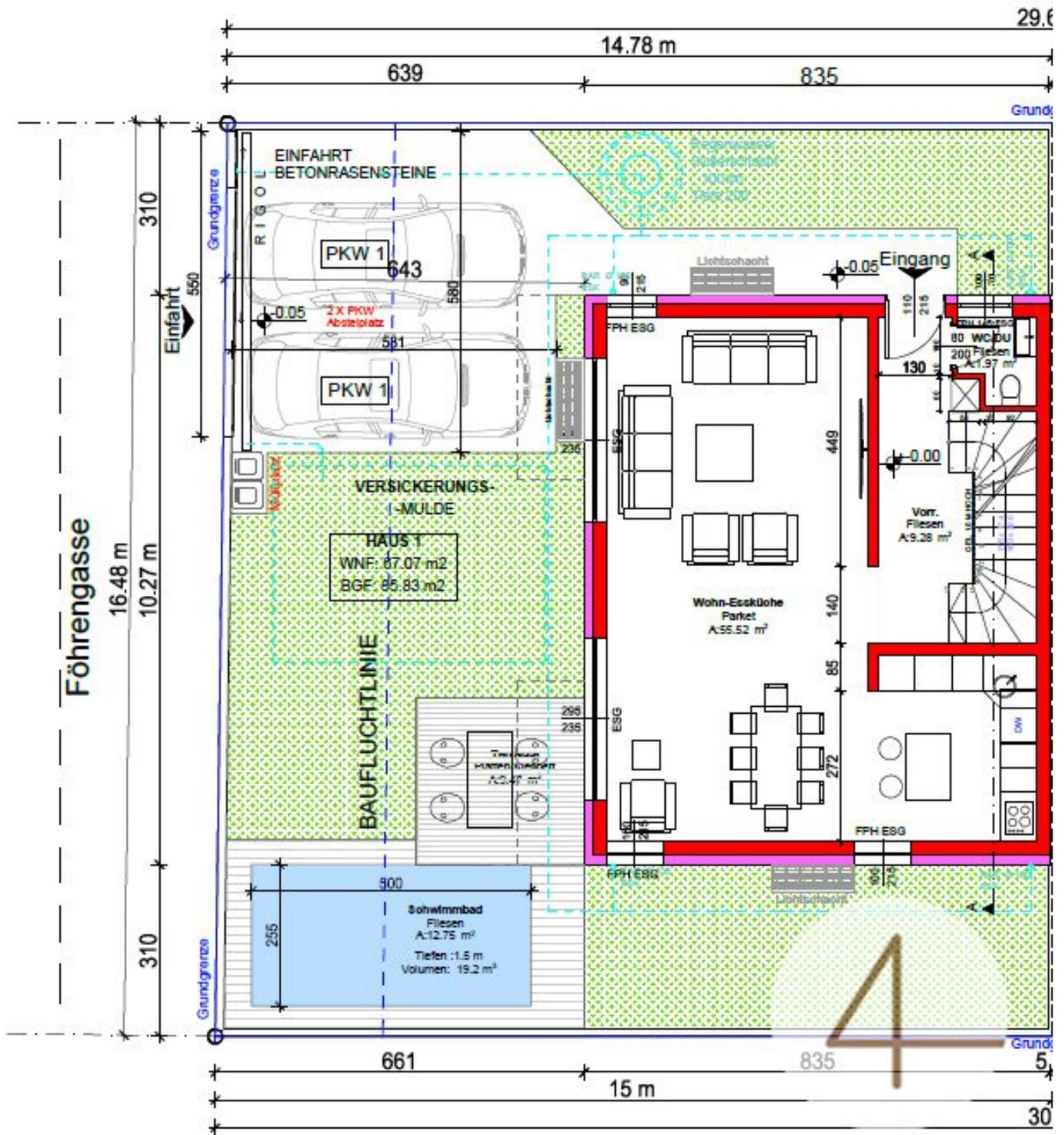


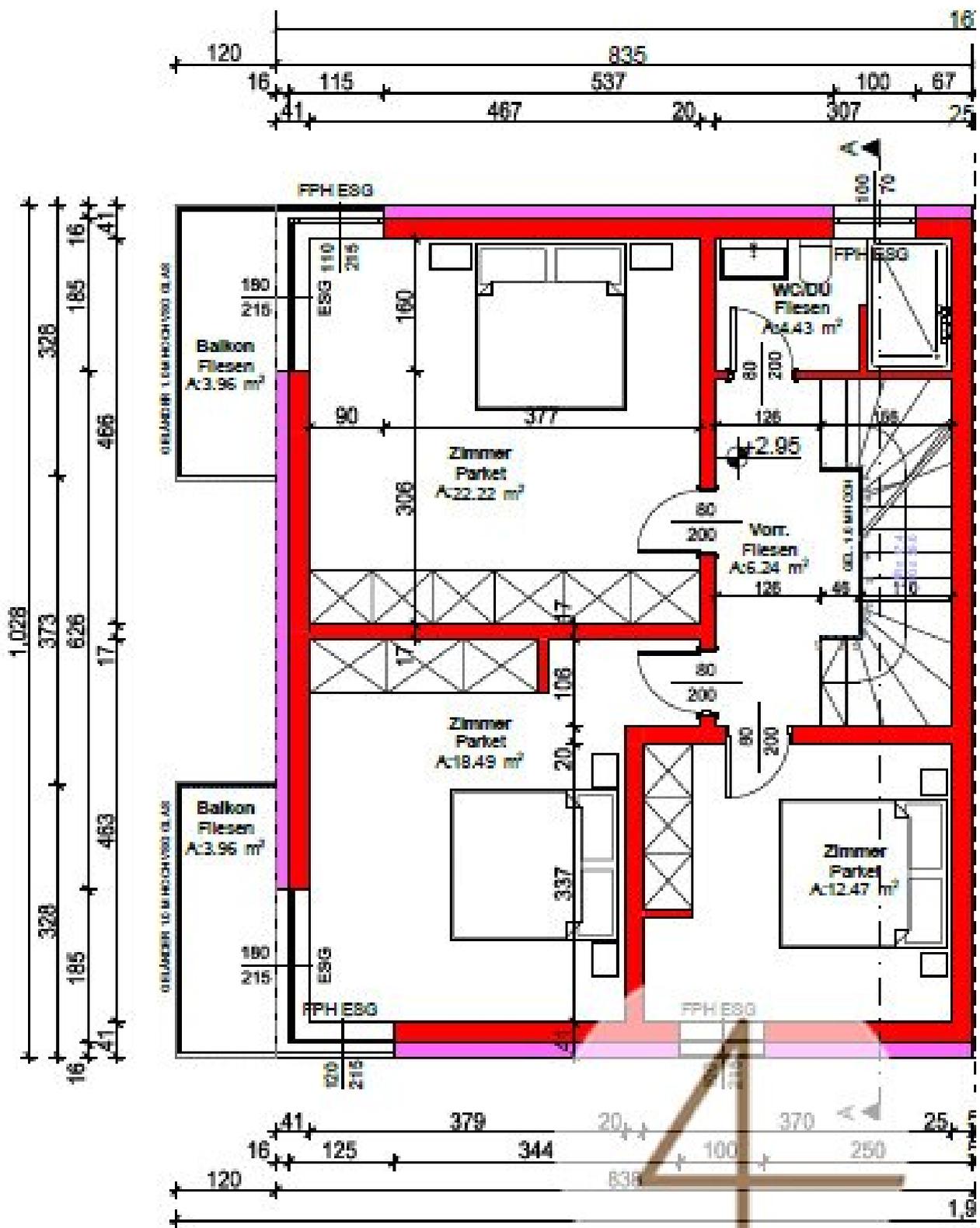




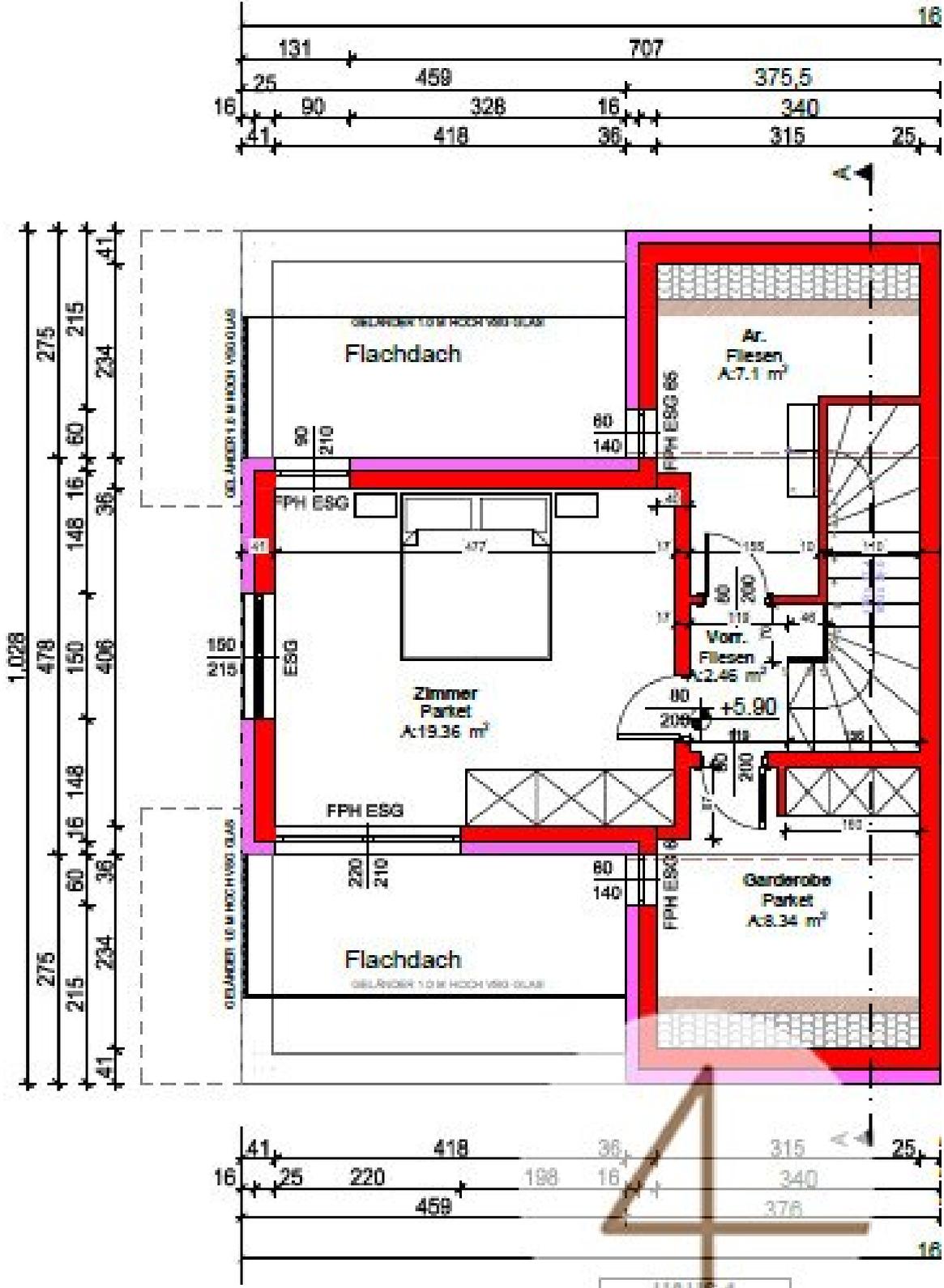


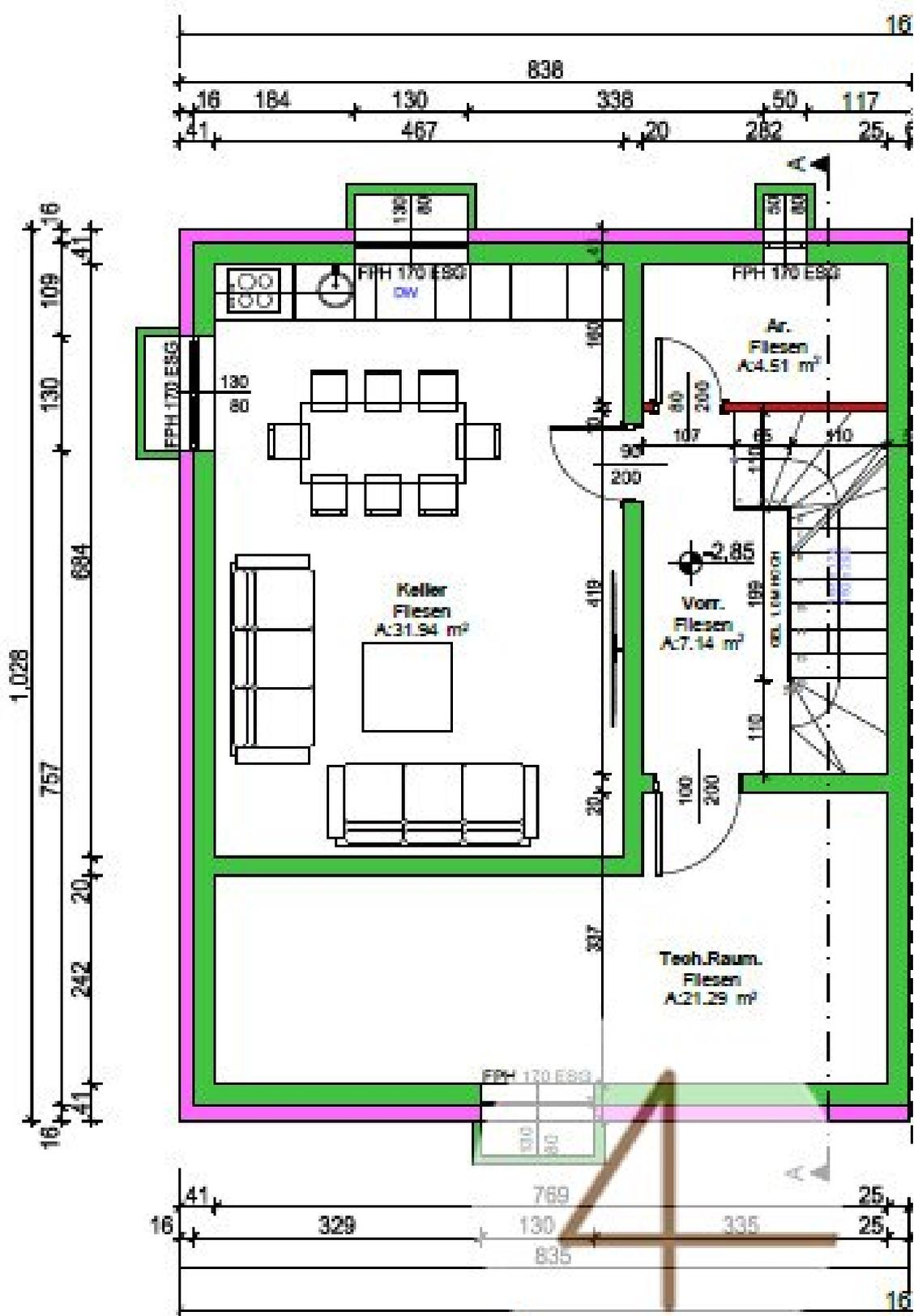




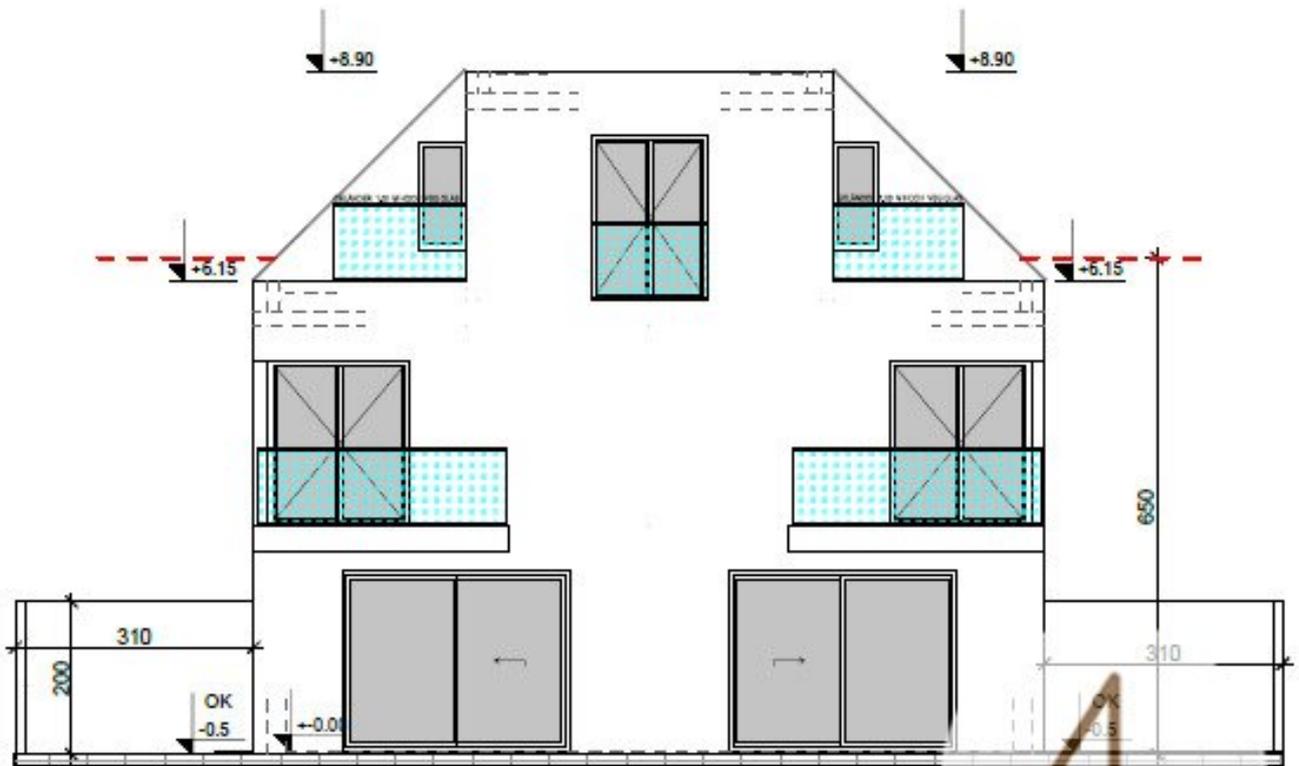


HAUS 1
 WNF: 63.85 m²
 BGF: 85.83 m²



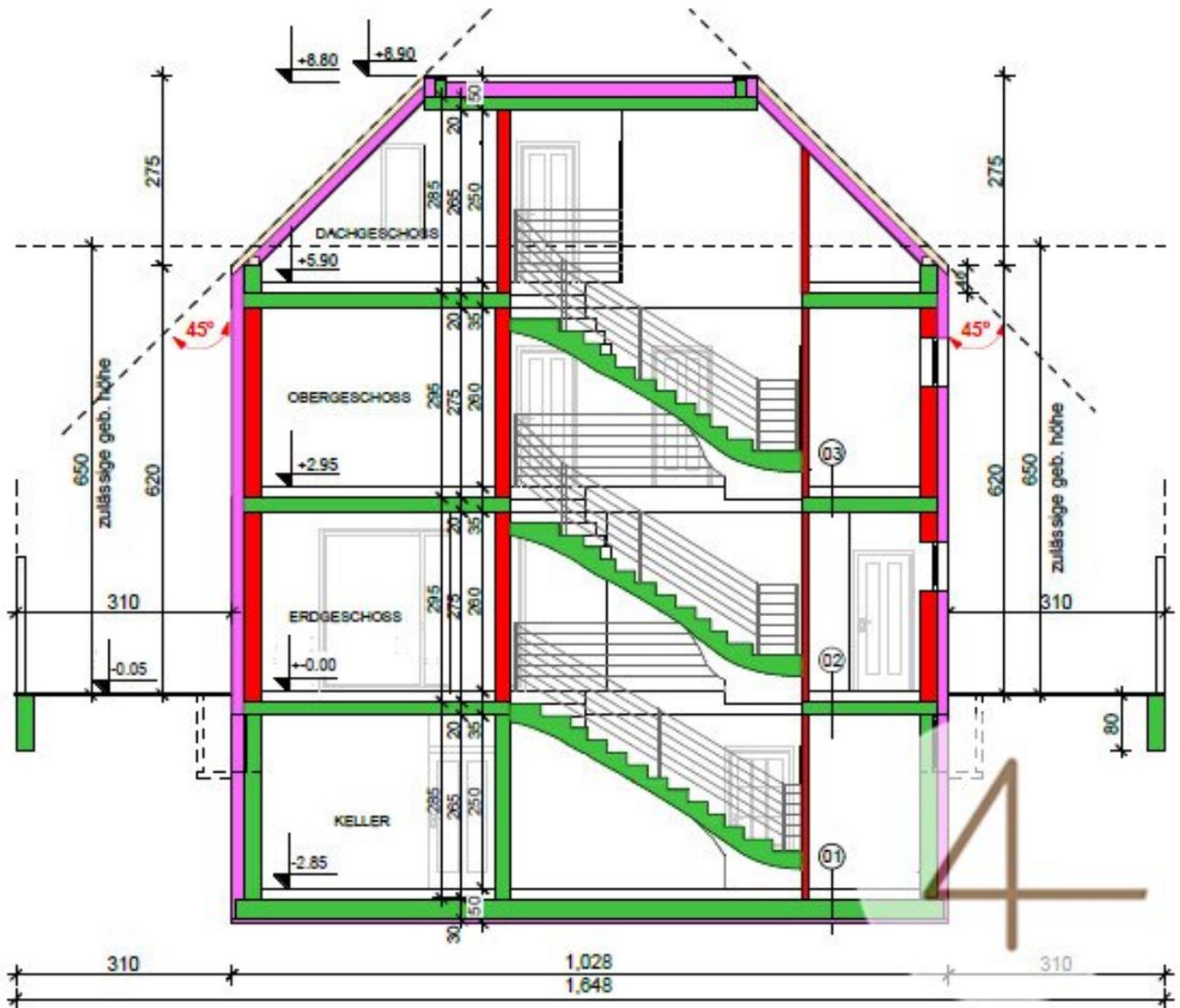


HAUS 1
NF: 64.88 m²



Ansicht Südost 1:100

Schnitt A-A 1:100



Objektbeschreibung

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- Gepflegtes **Doppelhaus** - gefühlt ein Ein/Zwei/Dreifamilienhaus
- **Wohnfläche** von rund **168 m²**, **5 Zimmer**
- **Kellerfläche** von rund **65 m²**
- **Baujahr** 2020
- **Grundstücksfläche** rund **246 m²**
- **2 Autoabstellplätze** mit rund **24 m²**
- **Terrasse** mit rund **10 m²**
- voll **unterkellert**
- **3fach verglaste Fenster (Rekord)**
- **elektrische Außenjalousien (Raffstore)**
- **Fußbodenheizung per Luftwärmepumpe**
- **Pool**

- **Photovoltaik vorbereitet**
- **Klimavorbereitung**
- **Kameravorbereitung**
- **Gegensprechanlage**
- **Automatisches Gartentor sowie Eingangstür**
- **Gartenhütte rund 8 m²**

Kurzvideo:

[Klick - zum Video](#)

Die ausführliche Beschreibung:

Dieses hochwertig ausgestattete Doppelhaus (Gefühlt ein Ein/Zwei/Dreifamilienhaus) liegt inmitten einer ruhigen Einfamilienhausgegend in Gerasdorf / Kapellerfeld und überzeugt durch **einen großzügig konzipierten Grundriss sowie genügend Staupfläche.**

Das **Erdgeschoß** ist großzügig konzipiert und besteht aus einem Vorraum über welchen Sie linkerhand in das WC mit Handwaschbecken gelangen. Geradeaus gelangen Sie in die Wohnküche und weiters auf die Terrasse sowie in den Garten. Weiter links - steht Ihnen der Aufgang als auch der Abgang per Stufen zur Verfügung.

Im Vorraum des **Obergeschoß** angekommen, gelangen Sie linkerhand in ein Schlafzimmer sowie in ein Kinderzimmer. Rechterhand gelangen Sie in das Bad mit Dusche und WC sowie geradeaus in ein weiteres Schlafzimmer.

Dachgeschoß bietet Ihnen einen großzügiges Schlafzimmer, einen Schrankraum sowie einen Raum - welcher als Badezimmer genutzt werden könnte. Zusätzlich stehen Ihnen 2 Terrassen auf dieser Ebene zur Verfügung.

Das **Kellergeschoß** besticht durch große Räumlichkeiten, welche Sie nach Belieben nutzen können. Ob Partyraum, Abstellraum, Technikraum - Platz besteht genügend.

Beheizung:

Die **Beheizung** und **Warmwasseraufbereitung** erfolgt mittels Luftwärmepumpe, welche die Räumlichkeiten per Fußbodenheizung bestens beheizt.

Infrastruktur:

Nahversorger - der auch Sonntags geöffnet hat ist fußläufig erreichbar. Schulen, Kindergarten, Sportplatz, Tennisplatz, Skaterplatz, Praktischer Arzt sowie ein Gasthaus runden das Ganz ab. In paar Minuten entfernten Gerasdorf befinden sich alle Geschäfte des täglichen Bedarfs (Spar, Hofer, Ströck,..) sowie Ärzte, Tierarzt, Apotheke, Volksschule, Kindergarten, Metzger, Badeteich Gerasdorf und die Nähe zum Marchfeldkanal. Auch das Shopping Center G3 ist nur 7 Autominuten entfernt.

Verkehrsanbindung:

Die S-Bahn (S2) Station Kapellerfeld erreichen Sie binnen kürzester Zeit. Mit eben dieser sind Sie binnen 10min in Wien Leopoldau (U1).

Mit dem Auto:

Mit dem Auto sind Sie binnen 5 Minuten an der Anschlussstelle Seyring und binnen 15 Minuten an der Anschlussstelle Gewerbepark Stadlau (A23)

Finanzierungshilfe wird geboten

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.