550m zur U-Bahn - 400m zur Bader Bahn - neuwertiges Einfamilienhaus mit Garten und Pool - Kamin - Stellplatz - Klimaanlage - Luftwärmepumpe

Objektnummer: 14840

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	189,74 m²
Nutzfläche:	249,39 m²
Gesamtfläche:	528,35 m²
Zimmer:	9
Bäder:	3
Terrassen:	3
Stellplätze:	1
Garten:	220,17 m²
Keller:	62,62 m²
Heizwärmebedarf:	B 36,74 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,83
Kaufpreis:	1.998.000,00 €

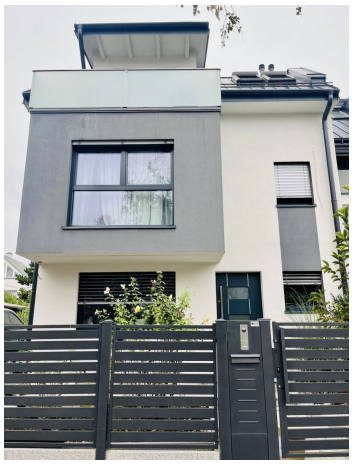
Provisionsangabe:

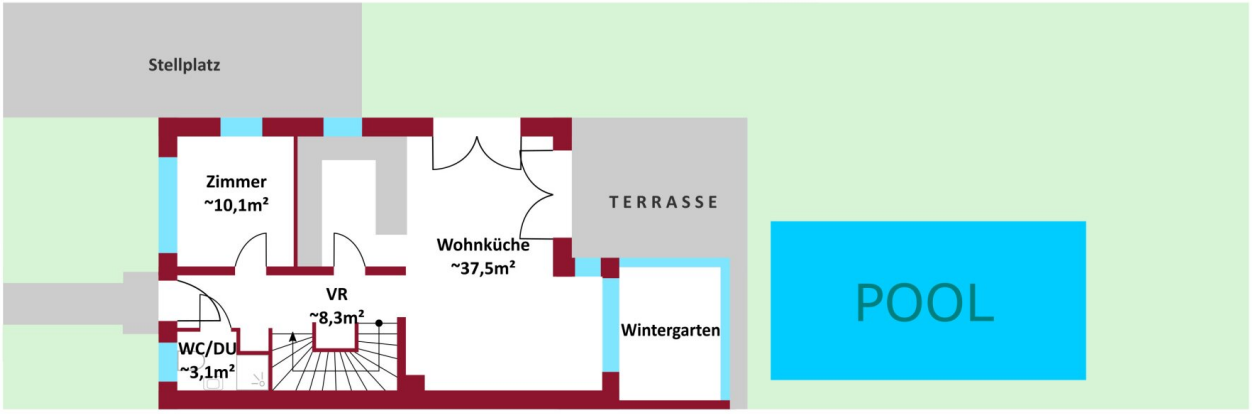
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

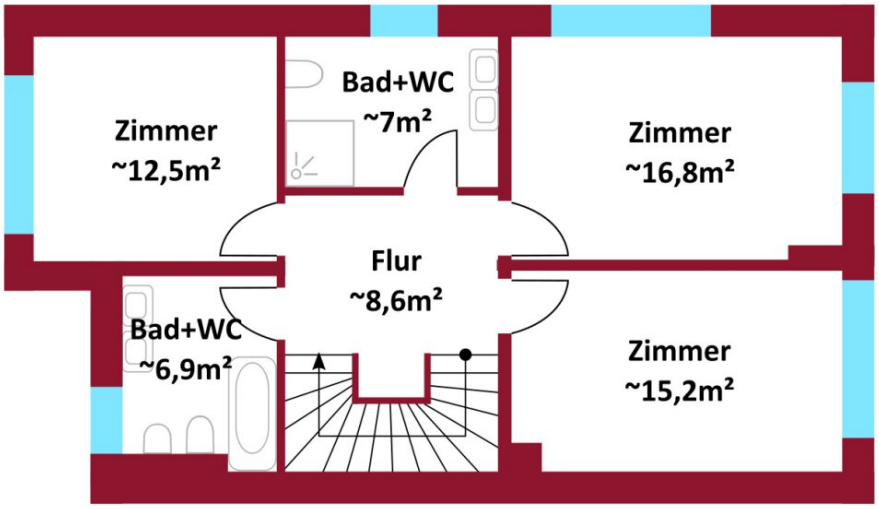
Michael Hellebrand

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1

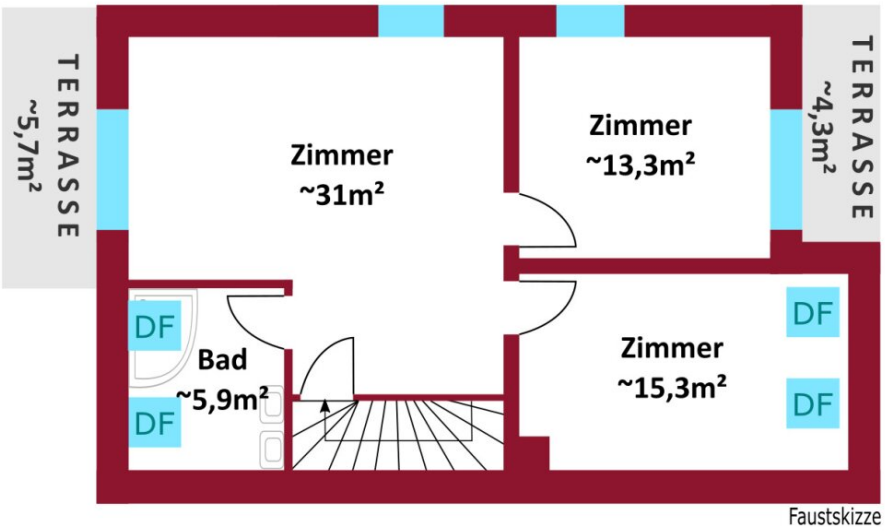



Stellplatz
Zimmer
~10,1m²
Wohnküche
~37,5m²
TERRASSE
VR
~8,3m²
WC/DU
~3,1m²
Wintergarten
POOL

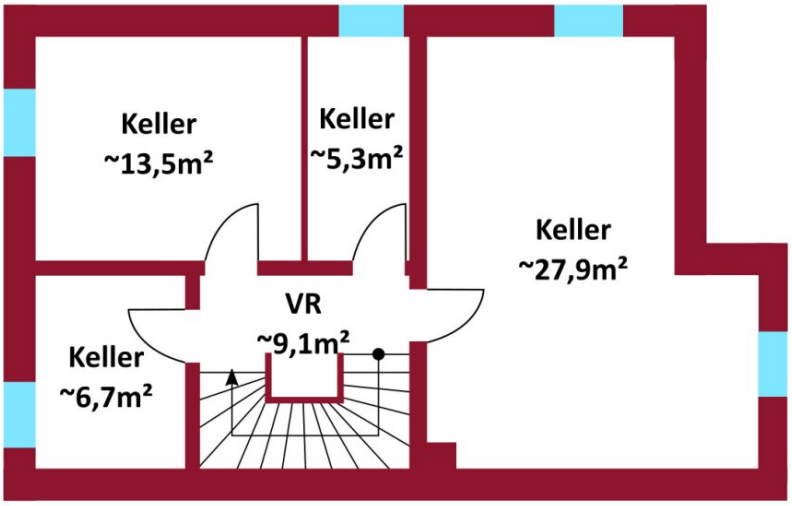
W
N
S
O


Zimmer
~12,5m²
Bad+WC
~7m²
Zimmer
~16,8m²
Flur
~8,6m²
Bad+WC
~6,9m²
Zimmer
~15,2m²

W
N
S
O



Faustskizze


Keller
~13,5m²
Keller
~5,3m²
Keller
~27,9m²
VR
~9,1m²
Keller
~6,7m²

W
N
S
O

Objektbeschreibung

Inmitten einer **ruhigen Einfamilienhaussiedlung** finden Sie das **neuwertige Haus**, das Herzen höher schlagen lässt und fast jeden Wunsch erfüllt. Auf einer **Gesamtwohnfläche von 249,39 m2 inklusive Keller** können Sie sich frei entfalten und die **Außenanlage mit Salz Pool** lädt zum Verweilen ein, hier finden Sie den optimalen Ausgleich zwischen Natur und Stadtleben. Eine weitere Besonderheit ist die **Nähe zur U6 Station "Am Schöpfwerk" und zur Badner Bahn**, Sie erreichen die Haltestellen in bequemen Gehminuten.

Kurzinfo Ausführung und Ausstattung

- 9-Zimmer mit Garten und Terrassen
- Ziegelmassiv
- Vollwärmeschutzfassade
- hochwertige Fenster mit 3-Schicht Verglasung
- Sonnenschutzelemente durch elektrische Raffstores
- Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Klimaanlage
- offener Kamin
- elegante vollausgestattet Küche
- Videogegensprechanlage

- Wintergarten
- Gartenhäuschen
- Salzwasserpool
- Alarmanlage
- Autostellplatz

Raumaufteilung EG

- Vorzimmer 8,31m2
- Wohnküche 37,53m2
- Zimmer 10,10m2
- Bad mit Dusche und WC 3,06m2
- Wintergarten
- Gartenterrasse
- Wintergarten

Raumaufteilung 1.OG

- Flur 8,61m2

- 1. Zimmer 16,84m2
- 2. Zimmer 15,16m2
- 3 Zimmer 12,49m2
- 1. Badezimmer mit Dusche und WC 6,95m2
- 2. Badezimmer oder Küche möglich 6,91m2

Raumaufteilung DG

- Flur 4,60m2
- Wohnküche mit sonnen Terrasse
- 1. Zimmer
- 2. Zimmer mit eigener Terrasse
- Bad mit Eckbadewanne und WC 6,44m2

Öffentliche Verkehrsanbindung

180m zum Autobus 16A - "Am Schöpfwerk/ Eibesbrunnerg."

mit dem Autobus 16A in 4 Minuten bei der S-Bahn Hetzendorf S

350m zur Badner Bahn - “Gutheil-Schoder-Gasse”

550m zur U-Bahn U6 - "am Schöpfwerk"

Lage

Sie suchen Ruhe in den Grünanlagen? Die Nähe zum Erholungsgebiet Wienerberg bietet beste Voraussetzungen für jedes Vorhaben. Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen in unmittelbarer Nähe zur Wohnung, so finden Sie zum Beispiel den EuroSpar und Billa in 3 Autominuten Entfernung und 280m zur Fuß einen weiteren Supermarkt.

Energieausweis

Der Heizwärmebedarf beträgt 36,74 kWh/m²a, welcher der Klasse B entspricht. Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor beträgt 0,831 - welcher der Klasse B entspricht.

Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 3582426 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap