Ihr Wohntraum in Grünruhelage - sofort bezugsbereit - schlüsselfertiges Eckreihenhaus inklusive Küche! Garten, Dachterrasse, 2 Stellplätze

Objektnummer: 7464/179

Eine Immobilie von Estoria Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reiheneckhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2512 Oeynhausen
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	100,00 m²
Nutzfläche:	106,99 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	17,80 m²
Gesamtmiete	1.848,00 €
Kaltmiete (netto)	1.680,00 €
Kaltmiete	1.680,00 €
USt.:	168,00 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

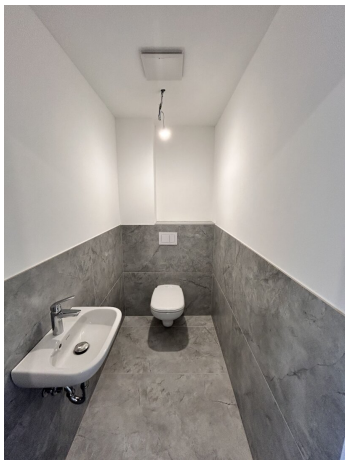
Ihr Ansprechpartner

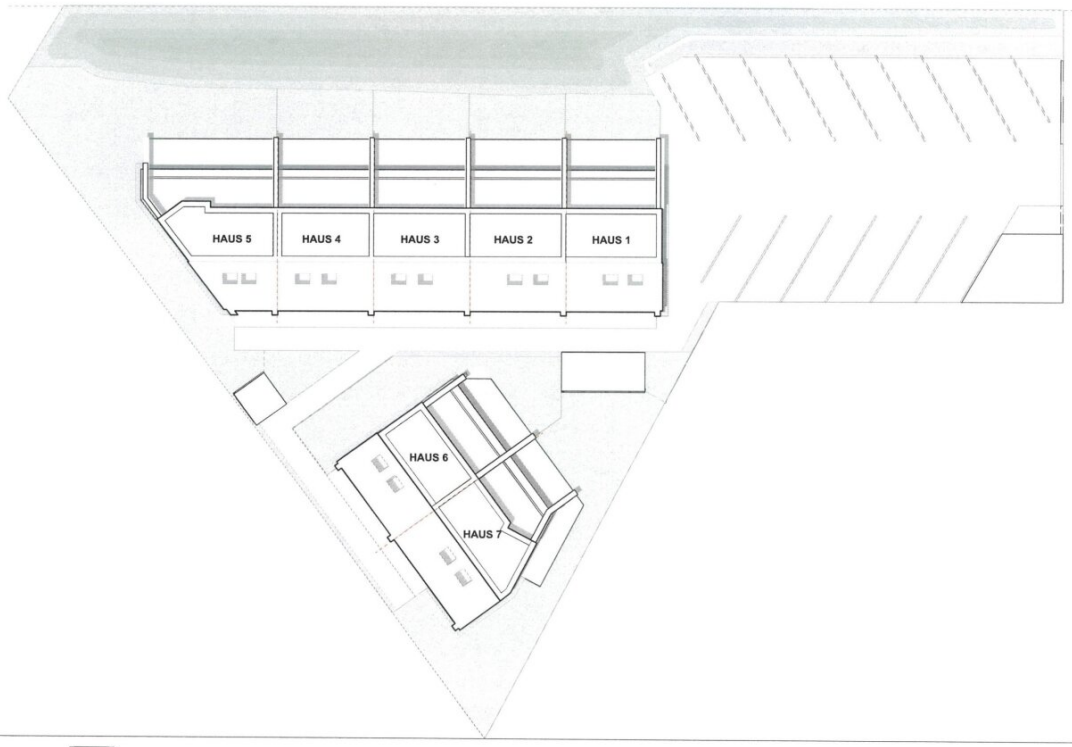
Clarissa Izzo

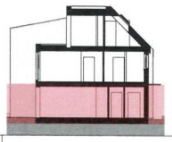
Estoria Real Estate GmbH
Erzherzog-Karl-Straße 68 / 11
1220 Wien

H +4368110304587

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.







N

Richard Felsingerstrasse 49a,
2512 Oeynhausen

Verkaufsplan Alle Einheiten

Haus 1

WNF	**100,00 m²**
*Nebenraum	6,99 m²
	106,99 m²
Freifläche	22,82 m²
Garten	17,80 m²

Haus 2

WNF	**102,10 m²**
*Nebenraum	7,44 m²
	109,54 m²
Freifläche	23,31 m²
Garten	17,79 m²

Haus 3

WNF	**102,07 m²**
*Nebenraum	7,43 m²
	109,50 m²
Freifläche	23,31 m²
Garten	18,72 m²

Haus 4

WNF	**102,09 m²**
*Nebenraum	7,43 m²
	109,52 m²
Freifläche	23,31 m²
Garten	19,59 m²

Haus 5

WNF	**109,81 m²**
*Nebenraum	2,63 m²
	112,44 m²
Freifläche	31,25 m²
Garten	121,19 m²

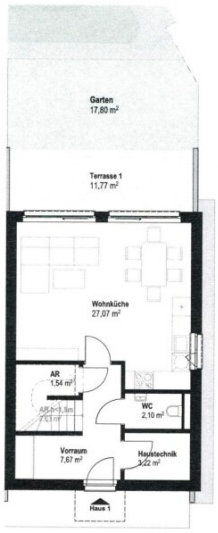
Haus 6

WNF	**100,03 m²**
*Nebenraum	6,97 m²
	107,00 m²
Freifläche	22,07 m²
Garten	50,13 m²

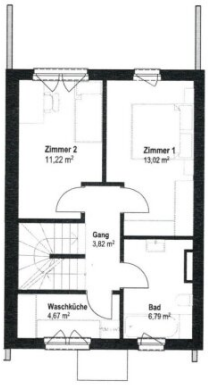
Haus 7

WNF	**107,28 m²**
*Nebenraum	7,88 m²
	115,16 m²
Freifläche	27,27 m²
Garten	95,45 m²

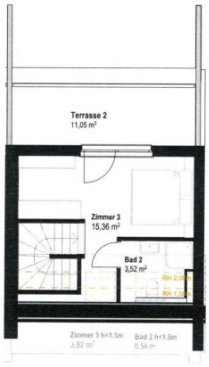
*Nebenräume - NFL RH unter 1,50m



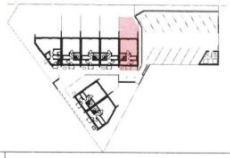
Erdgeschoss



1. Obergeschoss



Dachgeschoss



Haus 1

WNF	**100,00 m²**
*Nebenraum	6,99 m²
	106,99 m²
Freifläche	22,82 m²
Garten	17,80 m²

*Nebenräume - NFL RH unter 1,50m

N

Richard Felsingerstrasse 49a,
2512 Oeynhausen

Verkaufsplan Haus 1

Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein neu errichtetes Projekt mit 5 Reihenhäusern und einem Doppelhaus in Oeynhausen in absoluter Ruhelage. Hier können Sie das ländliche Ambiente genießen und gleichzeitig, durch die verkehrsgünstige Lage, das Wiener Stadtzentrum innerhalb von 30 Minuten mit dem Auto erreichen. Eine gute Versorgung mit vielseitigen Einkaufsmöglichkeiten sowie Geschäften des täglichen Bedarfes befinden sich im Ortskern, nur wenige Minuten entfernt.

Die Einheit bietet 4 große Zimmer auf 3 Etagen aufgeteilt. Zusätzlich 2 Bäder, 3 WCs, einen Hauswirtschaftsraum und einen Abstellraum.

Raumaufteilung:

Haus 1 - das Eckreihenhaus hat eine Wohnnutzfläche von 100m2, einen Garten von 17,80m2 und 2 Terrassen mit jeweils 11m2.

Im Erdgeschoss befinden sich: der Vorraum, der Technikraum, ein WC, ein Abstellraum, sowie ein großzügiger Wohnraum mit Einbauküche und Ausgang auf die Terrasse.

Im 1. Obergeschoss befinden sich: 2 Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und WC, und eine Waschküche mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner

Im Dachgeschoss befindet sich ein weitere offener und heller Wohnraum, ein Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, Waschbecken und WC einer Abstellnische sowie einer Terrasse.

Alle Häuser sind qualitativ hochwertig ausgestattet. Fußbodenheizung, Luftwärmepumpe, dreifach verglaste Kunststoff-Aluminium Fenster, elektrische Rollos und hochwertige Bausubstanz sind Standard.

Im süd-westlich gelegenen Garten genießen Sie die Sonne von früh bis spät.

Die Häuser sind umweltschonend und klimafreundlich durch den Einbau einer Luft-Wärmepumpe zur Heizung und Warmwasseraufbereitung in Kombination mit einer Fußbodenheizung auf allen Ebenen.

Die Kombination von elektrisch betriebenen außen-Jalousien und einer passiven Fußbodenkühlung sorgt auch an heißen Tagen für ein angenehmes Raumklima.

Ausbaustufe: Schlüsselfertig inklusive Küche

Bezugsbereit: ab sofort

Mietvertrag: Es wird ein Mietvertrag mit einer Laufzeit von 5 Jahren abgeschlossen.

Highlights

- Leistbares Eigenheim für Jungfamilien mit ausgezeichnetem Preis-Leistungs-Verhältnis
- Qualitätsbauträger aus Österreich mit zahlreichen abgeschlossenen Referenzen
- Absolute Grünruhelage in idyllischer Umgebung - 30 Minuten nach Wien
- **Ziegel-Massiv Bauweise:** Wienerberger Porotherm Ziegel mit EPS-Wärmeschutzfassade für hochwertig gedämmte Außenwände
- Hochwertige Kunststoff-Alu-Fenster mit **3-Fach Isolierverglasung** - Produkte der Firma Schüco
- Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Wasserspeicher mit Möglichkeit zur **Fußbodenkühlung im Sommer und Fußbodenheizung** im Winter
- 2 zugeordnete Stellplätze pro Haus sind im Preis inkludiert - davon einer mit E-Ladestation Vorbereitung

- eigener **Hauswirtschaftsraum im 1 OG für Waschmaschine und Trockner**
- inklusive moderner Küche
- 2 Badezimmer (eines mit Badewanne, eines mit ebenerdiger Dusche)
- 3 WCs

Für allgemeine Fragen und Interesse einer Besichtigung, stehen wir Ihnen gerne jederzeit zu Verfügung.

Alle Angaben wurden uns direkt vom Eigentümer zur Verfügung gestellt, eine Haftung für deren Richtig- oder Vollständigkeit können wir daher nicht übernehmen.

Die Abbildungen sind Symbolbilder und können vom Endprodukt abweichen. Die finale Gestaltung des Hauses ist den aktuellen Grundrissplänen zu entnehmen.

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er - entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers - einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m

Apotheke <2.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <2.000m
Schule <2.000m
Höhere Schule <10.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Polizei <1.500m
Post <3.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <1.500m
Straßenbahn <4.000m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap