Stilvolles Einfamilienhaus mit großzügigem Garten und durchdachter Raumaufteilung



Objektnummer: 5660/7115

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	123,96 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	3
Terrassen:	3
Stellplätze:	1
Garten:	80,45 m²
Keller:	46,78 m²
Heizwärmebedarf:	B 46,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	679.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Roland Röthl

Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22 Top 2


CHANEL









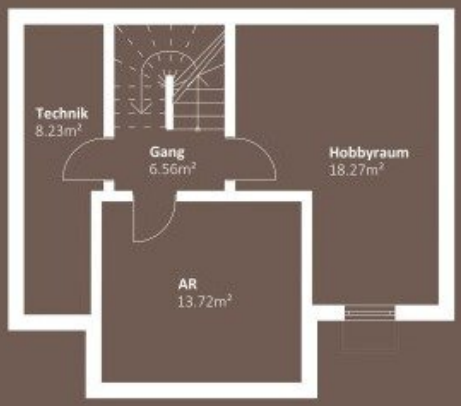



22.,Tauschinskygasse
BERO

HAUS 3



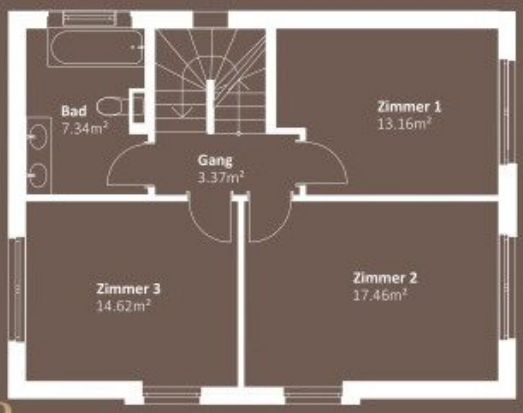




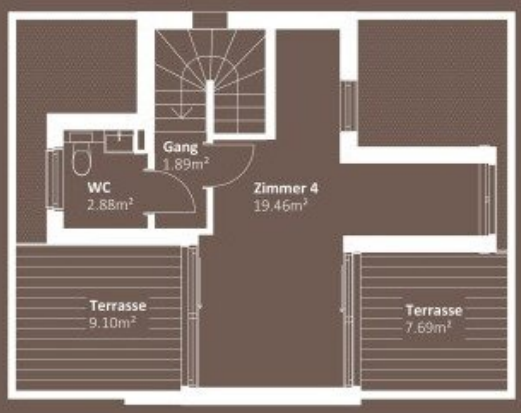
KELLERGESCHOSS NF 46,78m²



ERDGESCHOSS WNF 43,78m²



OBERGESCHOSS WNF 55,95m²



DACHGESCHOSS WNF 24,23m²

Die in den Unterlagen dargestellten Einrichtungsgegenstände, Gartengestaltungen oder Visualisierungen sind unverbindliche Vorschläge bzw. Referenzbilder. Sie dienen lediglich der Illustration und werden nicht Vertragsbestandteil und sind nicht im Kaufpreis inbegriffen. Sowohl die in den Plänen angeführten Quadratmeterflächen als auch die restlichen Angaben in den Verkaufsunterlagen und Plänen können sich noch ändern. Aus den Unterlagen kann kein Rechtsanspruch abgeleitet werden.

1 6m

Objektbeschreibung

Stilvolles Einfamilienhaus mit großzügigem Garten und durchdachter Raumaufteilung

In diesem hochwertigen Bauprojekt entstehen ein stilvolles Einfamilienhaus sowie ein modernes Doppelhaus, die durch zeitgemäße Architektur und eine durchdachte Raumaufteilung bestechen. Jede Wohneinheit bietet großzügige Wohnflächen, lichtdurchflutete Räume und hochwertige Ausstattungen, die höchsten Ansprüchen gerecht werden. Mit privaten Gärten, Terrassen und eleganten Wohnküchen schaffen diese Häuser den perfekten Rahmen für ein komfortables Familienleben in einer ruhigen, dennoch gut angebundenen Umgebung. Ideal für Familien, die Wert auf exklusives und nachhaltiges Wohnen legen.

Das macht den Unterschied:

- **moderne Ausstattung** und **Architektur**
- gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung
- **familienfreundliche** Umgebung
- **maximale Wohlfühlatmosphäre** in lichtdurchfluteten, sonnigen Räumen
- **Kunststoff-Alu-Fenster** mit 3-Scheibenwärmeschutzverglasung
- 5m **Hebeschiebetür** im Wohnbereich
- **Raffstore** und **Aussenrollläden** elektronisch bedienbar
- Leerrohr für **PV-Anlage**
- Luft/Wasser-**Wärmepumpe**
- Klimatisierung über **Deckenkühlung**

- **Fußbodenheizung**
- belagsfertig,
- auf Wunsch kann Ihr Haus bezugsfertig übergeben werden!

Ihr Haus 03:

Dieses elegante Einfamilienhaus bietet eine perfekte Kombination aus stilvoller Architektur, großzügigen Wohnräumen und einem idyllischen Garten – ideal für Familien, die Wert auf gehobenes Wohnen legen.

Kellergeschoss: Funktionalität trifft auf Vielseitigkeit

Im Kellergeschoss steht Ihnen ein Hobbyraum zur Verfügung, der sich perfekt für Sport- oder Freizeitaktivitäten eignet. Der angrenzende Abstellraum bietet reichlich Stauraum für Haushaltsgegenstände, während der Technikraum und der 6,57 m² große Gang eine praktische Hauswirtschaft ermöglichen.

Erdgeschoss: Offenes Wohnkonzept mit direktem Zugang zur Terrasse

Das Herzstück des Hauses befindet sich im Erdgeschoss. Hier finden Sie eine großzügige, offene Wohnküche, die zum gemeinsamen Kochen und Verweilen einlädt. Große Fenster durchfluten den Raum mit Licht und bieten einen herrlichen Ausblick auf die Terrasse und den weitläufigen Garten. Ein geräumiger Vorraum sowie ein Gäste-WC bieten zusätzlichen Komfort.

Obergeschoss: Private Rückzugsorte für die ganze Familie

Im Obergeschoss befinden sich drei helle Schlafzimmer, die als individuelle Rückzugsorte für jedes Familienmitglied dienen. Das Hauptschlafzimmer mit 13,16 m² sowie zwei weitere Zimmer mit 17,46 m² und 14,62 m² bieten viel Platz für Ruhe und Entspannung. Ein modernes Badezimmer mit Badewanne komplettiert diese Etage und lädt zum Wohlfühlen ein.

Dachgeschoss: Exklusivität und privater Außenbereich

Das Dachgeschoss bietet einen weiteren Höhepunkt mit einem geräumigen Zimmer, das sich ideal als privater Rückzugsort oder Gästezimmer eignet. Zwei separate Terrassen erweitern den Wohnraum ins Freie und schaffen eine exklusive Atmosphäre, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen. Ein weiteres WC ergänzt diese Etage und sorgt für zusätzlichen Komfort.

Ein Zuhause voller Eleganz und Harmonie

Dieses Einfamilienhaus bietet auf allen Ebenen durchdachte Wohnkonzepte und verbindet modernes Design mit wohnlicher Gemütlichkeit. Der großzügige Garten, die offenen Wohnräume und die exklusiven Terrassen machen dieses Haus zu einem perfekten Rückzugsort für Familien, die Wert auf stilvolles Wohnen in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage legen.

Überzeugen Sie sich selbst, vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin.

Wir freuen uns sehr auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen!

Bildung und Betreuung: Perfekte Infrastruktur für Familien

Die Lage dieses Projekts ist nicht nur von viel Natur umgeben, sondern auch ideal für junge Familien, da mehrere Kindergärten, Schulen und Spielplätze in unmittelbarer Nähe liegen. Besonders hervorzuheben ist die ausgezeichnete schulische Infrastruktur: Neben öffentlichen Schulen finden Sie auch renommierte Privatschulen im Umkreis. Hier wird der tägliche Schulweg zu einem stressfreien Erlebnis.

Für den täglichen Bedarf bietet die Umgebung zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. In wenigen Minuten erreichen Sie Supermärkte, Apotheken und auch Einkaufszentren wie das Marchfeld Zentrum oder das Donauzentrum. Die ausgezeichnete Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel – mehrere Buslinien sowohl die U-Bahn-Linie U2 – ermöglicht es Ihnen, bequem und schnell ins Wiener Stadtzentrum zu gelangen. Auch die Autobahn ist in Kürze erreichbar, was ideal für Pendler ist.

Finanzierungsunterstützung

Um Sie hier bestmöglich zu unterstützen haben wir einige Finanzierungspartner an der Hand, mit denen wir schon sehr gute Erfahrungen gemacht haben. Wir legen unseren Kunden immer nahe, sich die Möglichkeit einer unabhängigen Finanzierungsberatung nicht entgehen zu

lassen.

Eine beispielhafte Aufstellung* der Raten finden sie anbei:

Finanzierungsbetrag	**Zinssatz**	**mtl. Belastung – Laufzeit 35 Jahre**
€ 300.000,-	2,99%	~ € 1.200,-
€ 400.000,-	2,99%	~ € 1.600,-
€ 500.000,-	2,99%	~ € 2.000,-
€ 600.000,-	2,99%	~ € 2.400,-

*Voraussetzung sind vorhandene Eigenmittel i.H.v. zumindest 20% des Kaufpreises inkl. Nebenkosten und Hauptwohnsitzmeldung an der Liegenschaft. Die Berechnung ist mit einem Zinssatz von 2,99%. Jeder Kreditfall ist gesondert zu betrachten, die angeführte Berechnung ist beispielhaft.

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Die angeführten Bilder sind

Visualisierungen. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mitverkauft. Eventuelle Änderungen der vorliegenden Baubeschreibung und Planung, die sich auf Grund von behördlichen Auflagen, Höherer Gewalt, Lieferengpässe, Kundenwünschen oder sonst notwendigen technischen Gründen ergeben, bleiben vorbehalten. Die ursprünglich ausgeschriebene Qualitätsnorm wird jedoch jederzeit gewährleistet. Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist ausgeschlossen.

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <3.000m

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

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <4.000m
Bahnhof <3.500m
Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap