

**Moderne Familienvilla in absoluter Ruhelage I  
Provisionsfrei I Luftwärmepumpe I Stellplatz**



Wohnküche Bsp

**Objektnummer: 15458**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                |
|--------------------------|----------------|
| <b>Art:</b>              | Haus           |
| <b>Land:</b>             | Österreich     |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1140 Wien      |
| <b>Alter:</b>            | Neubau         |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 175,00 m²      |
| <b>Zimmer:</b>           | 5              |
| <b>Bäder:</b>            | 2              |
| <b>WC:</b>               | 3              |
| <b>Balkone:</b>          | 1              |
| <b>Terrassen:</b>        | 1              |
| <b>Garten:</b>           | 112,00 m²      |
| <b>Keller:</b>           | 39,00 m²       |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 1.495.000,00 € |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Josephiné Zender**

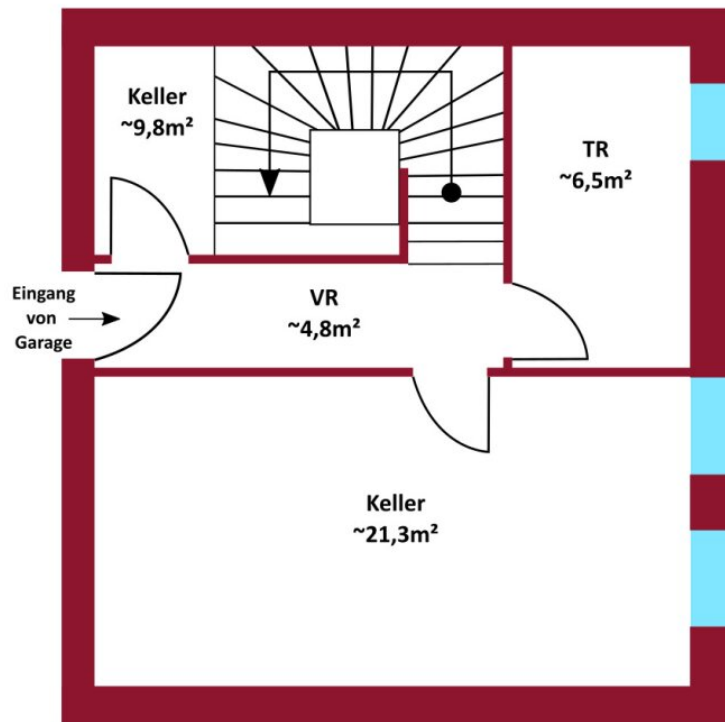
Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

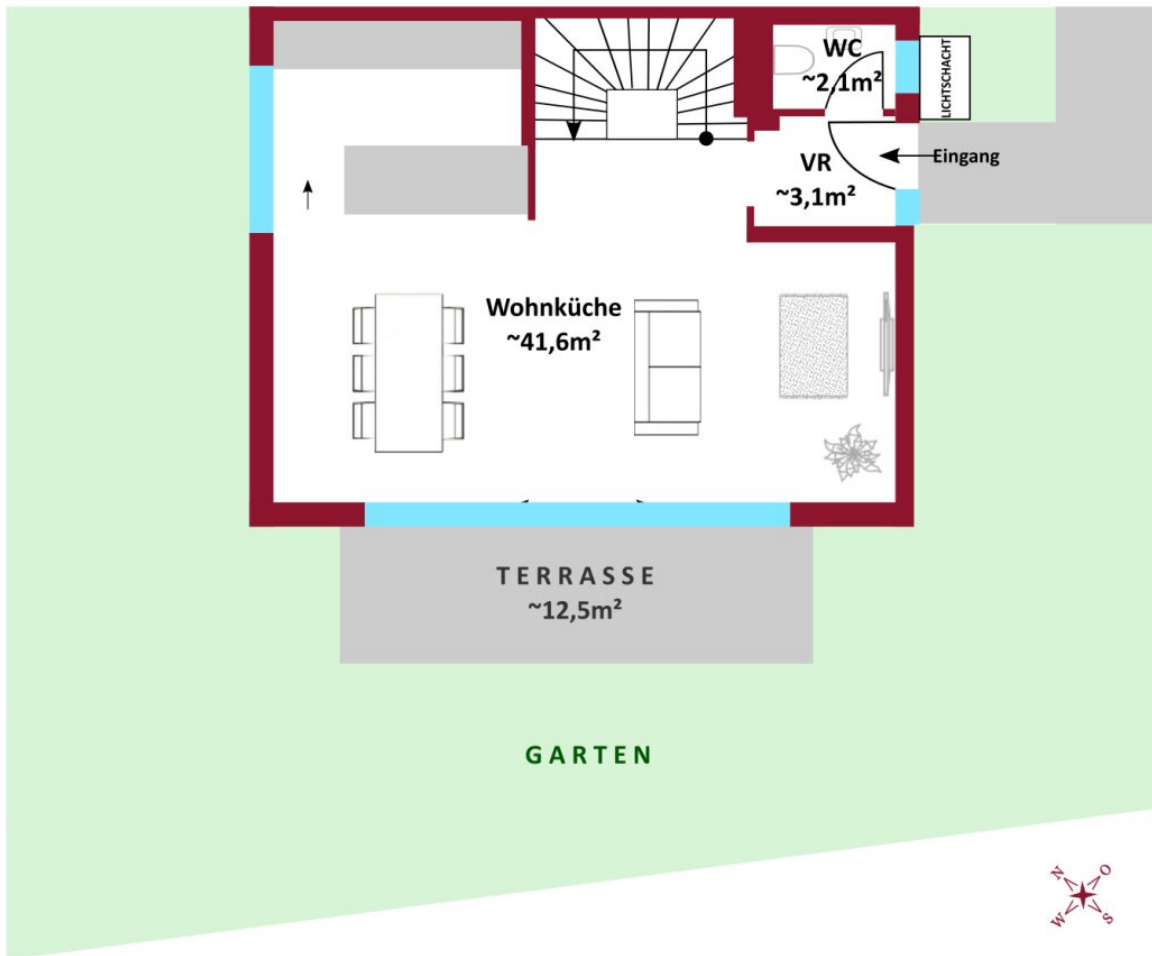
T +43 1 3709098  
H +436769400834

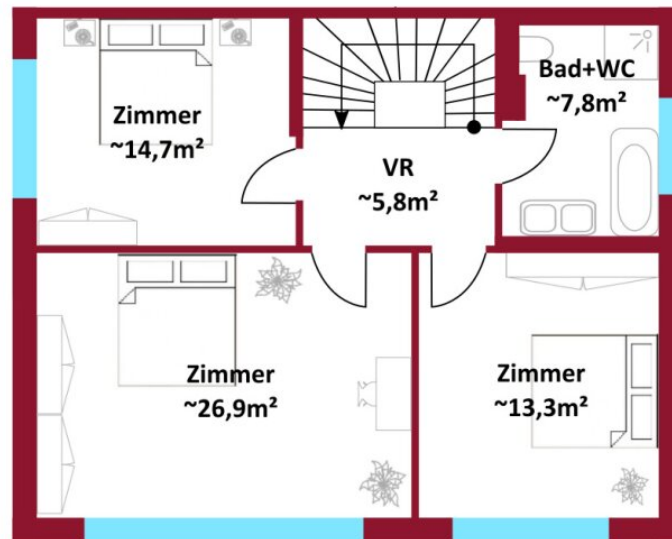


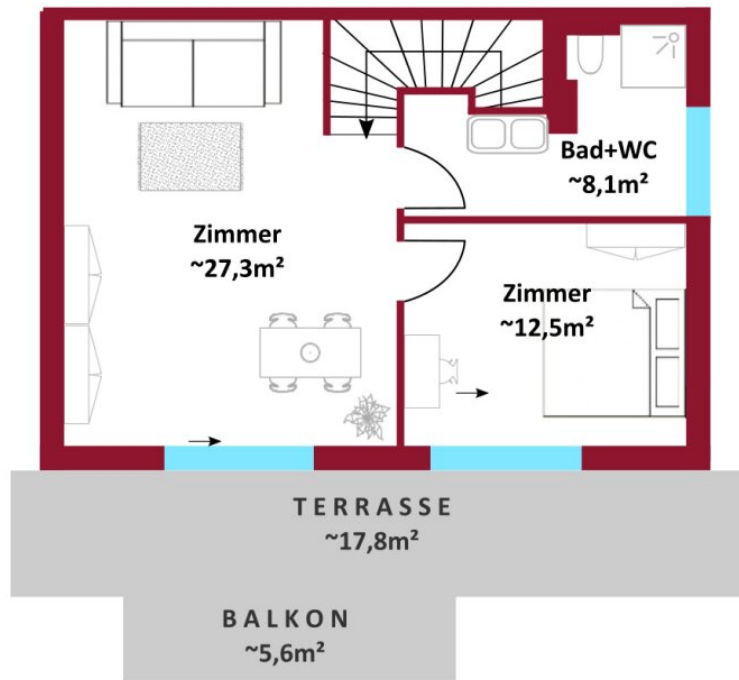












## Objektbeschreibung

Diese neuwertige Familienvilla mit einer großzügigen Wohnfläche von 175 m<sup>2</sup> bietet auf mehreren Ebenen viel Platz für die ganze Familie. Mit einer vollunterkellerten Fläche von 39 m<sup>2</sup> und einer begehbaren Gartenterrasse von 19,19 m<sup>2</sup> ist diese Immobilie der ideale Ort für komfortables Wohnen. Der Balkon mit 23,37 m<sup>2</sup> und der Garten von 112 m<sup>2</sup> schaffen zudem eine angenehme Außenatmosphäre. Der Abstellplatz ergänzt das Angebot.

Die Ausstattung umfasst eine moderne Luft-Wärmepumpe der Marke Ochsner, die mit einer Kühlfunktion ausgestattet ist und für angenehme Temperaturen sorgt. Zudem finden Sie im gesamten Haus eine komfortable Fußbodenheizung sowie hochwertige JOSKO-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung.

### Raumaufteilung:

- **Erdgeschoss (EG):** Das Erdgeschoss umfasst eine großzügige Wohnküche (ca. 41,6 m<sup>2</sup>) mit Zugang zur Gartenterrasse (ca. 12,5 m<sup>2</sup>), ideal für entspannte Stunden im Freien. Ein modernes WC und der Vorraum runden die Etage ab.
- **Obergeschoss (OG):** Hier befinden sich drei Schlafzimmer, das größte mit ca. 26,9 m<sup>2</sup> und zwei kleinere mit ca. 14,7 m<sup>2</sup> und ca. 13,3 m<sup>2</sup>. Ein modernes Bad+WC (ca. 7,8 m<sup>2</sup>) ergänzt das Obergeschoss.
- **Dachgeschoss (DG):** Im Dachgeschoss befindet sich das Masterbedroom und ein weiteres Zimmer und bietet zudem eine großzügige Außenfläche: Terrasse: ca. 17,8 m<sup>2</sup> und Balkon ca. 5,6 m<sup>2</sup>. Diese Außenfläche bietet Platz für Erholung und Freizeit und laden zum Entspannen in der frischen Luft ein.
- **Keller (KG):** Der Keller mit ca. 39 m<sup>2</sup> ist mit Estrich und einer Fußbodenheizung ausgestattet. Im Keller befindet sich auch die Luft-Wärmepumpe der Marke Ochsner, die sowohl als Heiz- als auch Kühlfunktion genutzt werden kann.

### Besondere Merkmale:

- Komfortable Fußbodenheizung im gesamten Haus.
- Moderne Luft-Wärmepumpe der Marke Ochsner im Keller mit Kühlfunktion.

- Hochwertige Alu-Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung der Marke JOSKO.
- Raffstores bei allen Fenstern und Terrassentüren von JOSKO.
- Außenflächen im Dachgeschoss: Terrasse (17,8 m<sup>2</sup>) und Balkon (5,6 m<sup>2</sup>)
- Begrüntes Flachdach, das für eine angenehme Atmosphäre sorgt.

Diese moderne Villa verbindet luxuriöses Wohnen mit nachhaltiger Technik und bietet viel Raum für die ganze Familie.

Das Haus wird belagsfertig übergeben, kann jedoch auf Wunsch gegen einen Aufpreis auch schlüsselfertig gestellt werden, jedoch ohne Küchen.

#### **Kostenübersicht:**

Der Kaufpreis beträgt € 1.495.000,--

**Gerne steht Ihnen Frau Josephine Zender für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0676 9400 834](tel:06769400834) zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://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!

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.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <5.000m  
Krankenhaus <3.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <6.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Geldautomat <2.500m  
Bank <2.500m  
Post <3.000m  
Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <3.000m  
U-Bahn <3.500m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap