

**Energiekosten sparen? Photovoltaikanlagen -  
Speicherbatterie - Erstbezug - ökologische Bauweise -  
sonniger Garten - E-Auto-Ladestation**



Hausansicht

**Objektnummer: 15491**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	147,65 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	126,89 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	33,20 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 39,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	995.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Hellebrand**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 664 35 82 426  
H +43 664 35 82 426

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

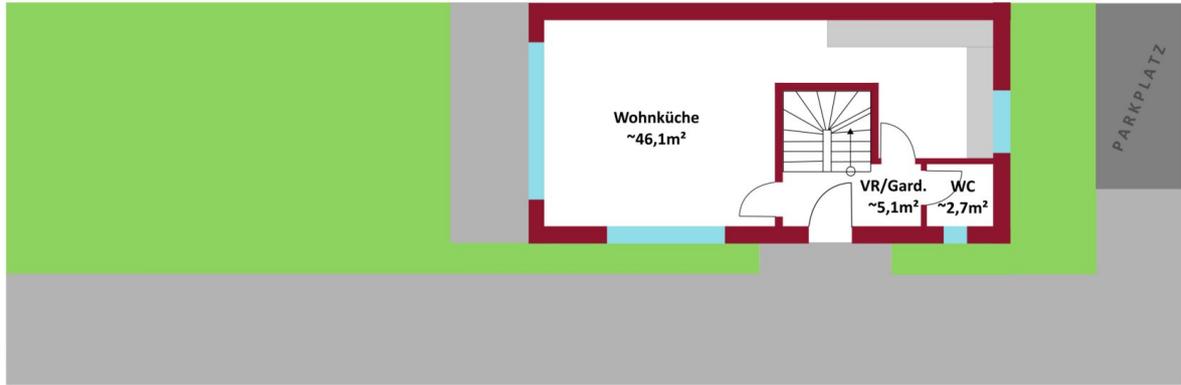


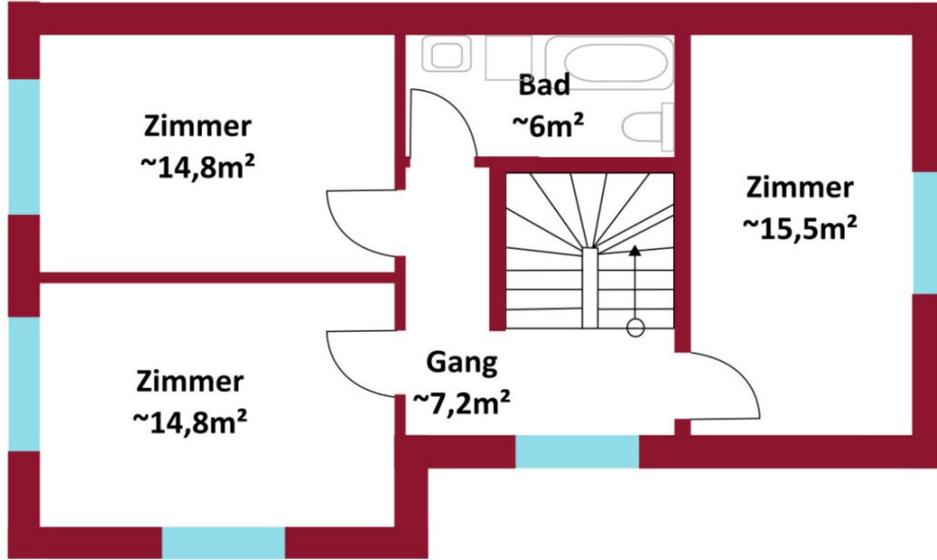
termin zur

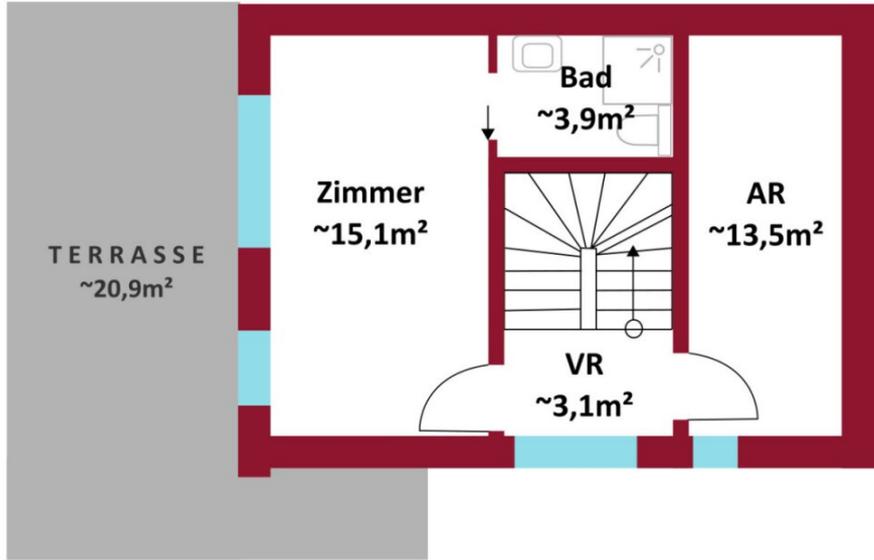


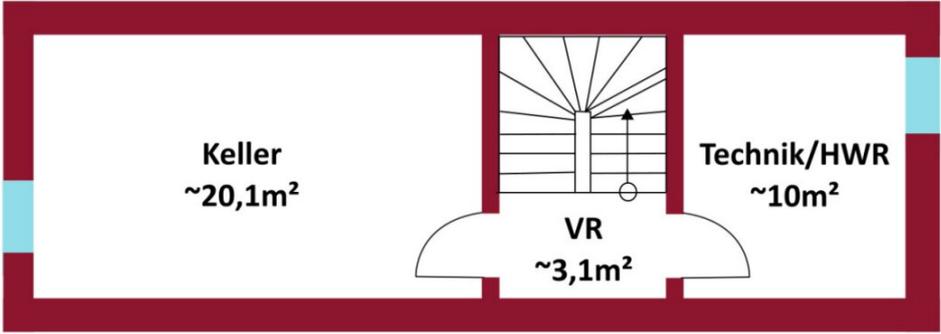


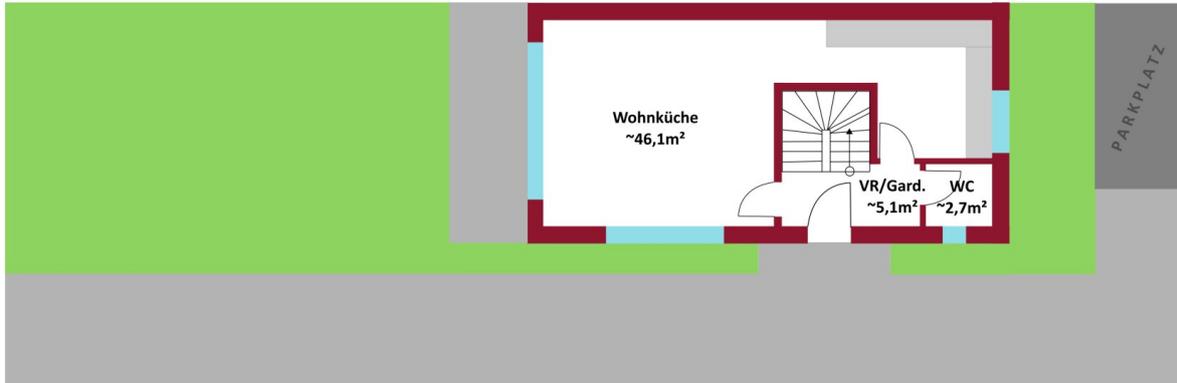


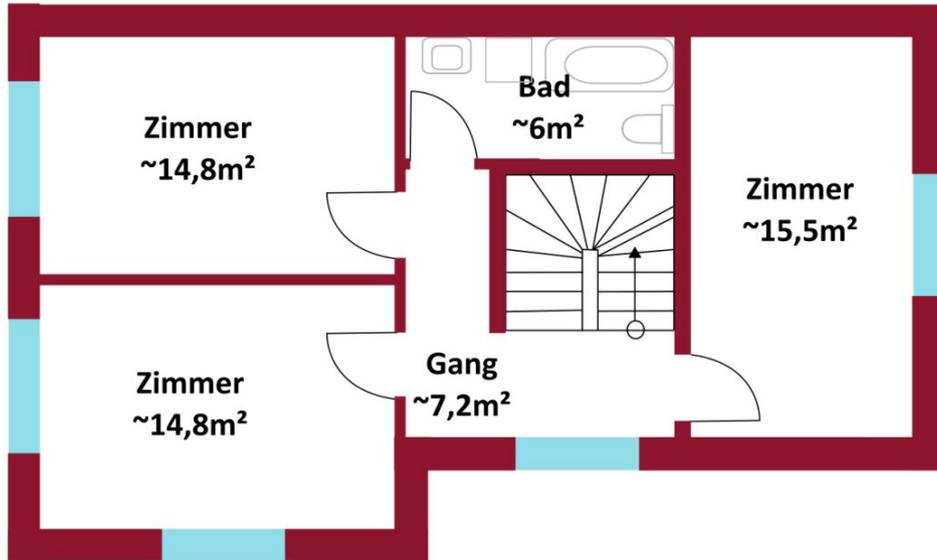


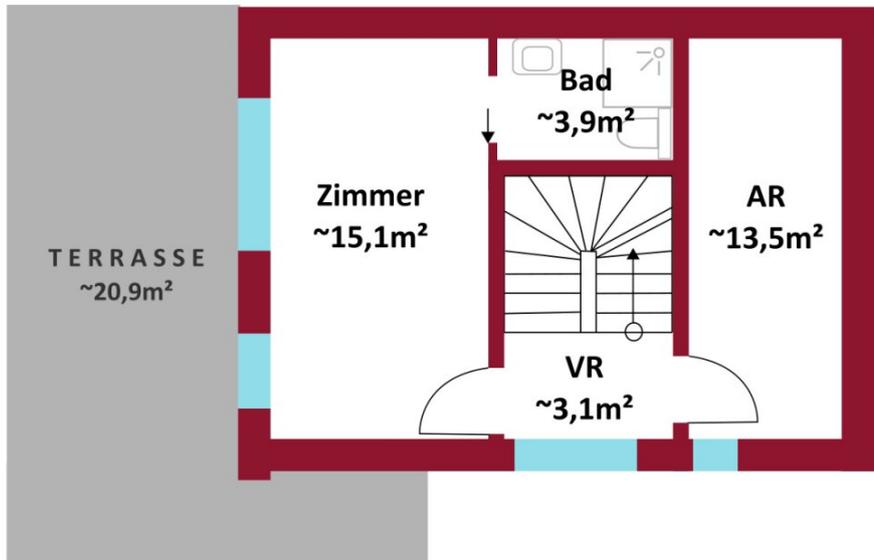


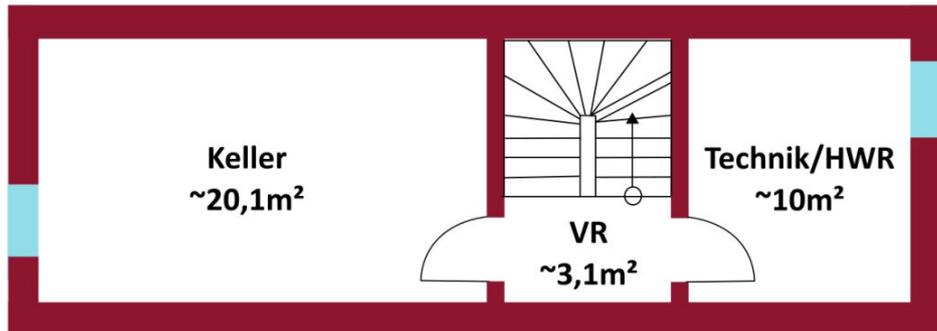












## Objektbeschreibung

Dieses **exklusive Neubauprojekt** vereint nachhaltiges Wohnen mit urbanem Lifestyle. Genießen Sie die **Ruhe am Stadtrand** und erreichen Sie das pulsierende Stadtzentrum in nur wenigen Minuten. **Höchste Qualität, Ästhetik und Nachhaltigkeit** sind hier gelebte Standards.

Das energieeffiziente Einfamilienhaus erstreckt sich über 147,65 m<sup>2</sup> auf drei Etagen und überzeugt mit einem **großzügigen Raumkonzept** sowie sonniger Südausrichtung. Erstbezug mit vollausgestatteter Designerküche – ein Zuhause, das begeistert!

### Das Projekt zeichnet sich durch folgende Punkte aus

- Wiener Stadtrand
- ökologische Bauweise
- klassische und hochwertige Ziegelbauweise
- Photovoltaikanlage mit Speicherbatterie
- Steinwolldämmung
- Top Holz-Aluminum Fenster der Marke Internorm
- E-Auto Ladestation

### Kurzinfo Ausführung und Ausstattung

- 5-Zimmer mit Garten und Terrassen
- Ziegelmassiv

- Vollwärmeschutzfassade aus Steinwolle
- Eichenparkett
- Designer Feinsteinzeug
- hochwertige Holz-Aluminium-Fenster mit 3-Schicht-Verglasung und Aussenjalousien
- Wärmeluftpumpe
- Fußbodenheizung
- Klimaanlage in DG
- Autostellplatz

## **EnergieAutark**

Mit 16 Solarpaneelen auf dem Dach und einer 8,3 kWh Hochvolt-Batterie von der Firma BYP können Sie Ihr Haus de facto Energieautark betreiben.

## **Vollwärmeschutzfassade aus Steinwolle**

Steinwolle ist atmungsaktiv und wirkt nicht nur sehr positiv auf das Raumklima sondern trocknet auch kleine Feuchtigkeitsansammlungen, die über die Jahre unter der Fassade entstehen können wieder aus anstatt Schimmel zu bilden wie man es vielfach von den typischen XPS (Styropor) gedämmten Fassaden kennt.

## **Holz-Aluminium-Fenster der Marke Internorm**

Holz hat eine lange Tradition im Fensterbau: Es ist nicht nur stabil und hat gute

Isoliereigenschaften, sondern sorgt auch für ein besonders wohnliches Flair. Das Aluminium auf der Außenseite schützt vor Verwitterung und sorgt für eine lange Lebensdauer ihres Fensters.

### **Kaufpreise und Kosten zur Übersicht**

**Haus 1 schlüsselfertig = 950.000€**

**Haus 2 verkauft**

**Inklusive Stellplätze, vollausgestattet Küche und Aussenanlage**

### **Öffentliche Verkehrsanbindung**

270m zum Autobus 98A - "Adam-Betz-Gasse"

550m zum Autobus 26A, 88A - "Wien Englisch-Feld-Gasse"

15min mit dem Autobus 88A zur Seestadt U2

13min mit dem Autobus 26A zum Marchfelder Einkaufscenter/Groß Enzersdorf

37min mit dem Autobus 26A zum Donauzentrum

### **Energieausweis:**

Der Heizwärmebedarf beträgt 39,5 kWh/m<sup>2</sup>a, welcher der Klasse B entspricht.

**Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0664 3582426](tel:06643582426) zur Verfügung.**

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

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <4.500m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap