+++ Exklusive Doppelhaushälfte nahe Lobau auf Eigengrund +++ Ziegelmassiv | vollunterkellert I Erstbezug I Eigener Stellplatz

Objektnummer: 4235

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	117,09 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	33,92 m²
Keller:	42,47 m²
Heizwärmebedarf:	B 47,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	589.000,00 €
Betriebskosten:	50,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Thomas Eder

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG

WOLKE7
IMMOBILIEN

WOLKE7
IMMOBILIEN

Vaillant

WOLKE7
IMMOBILIEN

WOLKE7
IMMOBILIEN

WOLKE7
IMMOBILIEN

WOLKE7
IMMOBILIEN

WOLKE7
IMMOBILIER

Objektbeschreibung

Exklusive Doppelhaushälfte mit Garten und Terrasse in ruhiger Lage

Zum Verkauf steht eine hochwertige Doppelhaushälfte im Herzen von Essling, 1220 Wien. Mit einer Wohnfläche von ca. 117 m² bietet dieses Neubauobjekt modernen Wohnkomfort auf drei Ebenen.

Highlights der Immobilie:

- **Wohnfläche:** ca. 117 m²
- **Gartenfläche:** ca. 34 m²
- **Zimmer:** 5, darunter 4 Zimmer und eine großzügige Wohnküche
- **Außenflächen:** Garten mit Terrasse im Erdgeschoss und Dachterrasse (ca. 14 m²)
- **Heizung:** Energieeffiziente Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung
- **Ausstattung:** Elektrische Rollläden mit Fliegengittern
- **Vollunterkellert**
- **Parkplatz:** PKW-Stellplatz vor dem Haus

Raumaufteilung:

- **Erdgeschoss:** Offene Wohnküche mit Essbereich, Zugang zur Terrasse und Garten, Gäste-WC
- **Obergeschoss:** Drei Schlafzimmer, Badezimmer mit Dusche, Doppelwaschbecken und WC

- **Dachgeschoss:** Viertes Schlafzimmer, weiteres Badezimmer mit Dusche und WC, Zugang zur Dachterrasse

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- **Vorbereitung für Photovoltaikanlage:** Diese Immobilie ist bereits mit einer Leerverrohrung ausgestattet, um die Installation einer Photovoltaikanlage zu ermöglichen. Damit haben Sie die Möglichkeit, saubere Energie aus der Sonne zu gewinnen und Ihren ökologischen Fußabdruck zu reduzieren.

- **Vorbereitung für Klimaanlage:** Die Immobilie ist ebenfalls mit einer Leerverrohrung für eine Klimaanlage ausgestattet. Damit können Sie an heißen Sommertagen ein angenehmes Raumklima genießen und für zusätzlichen Komfort in Ihrem Zuhause sorgen.

Lage:

Diese exklusive Immobilie liegt im Herzen der Lobau, einem der begehrtesten Erholungsgebiete Wiens. Hier leben Sie am Rande der Großstadt und sind dennoch nur 3 Minuten von der unberührten Natur entfernt. Die Lobau bietet ein Paradies für Naturbegeisterte mit Radwegen, Wäldern, Wanderwegen und vielem mehr. Die perfekte Lage für Familien, die das Stadtleben und die Ruhe der Natur genießen möchten.

Öffentliche Anbindung:

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die Busline 26A bringt Sie bequem ins Stadtzentrum von Wien. In der Nähe befinden sich auch Busverbindungen und die U-Bahnlinie U2, die eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt bietet.

Fazit: Dieses traumhafte Neubauprojekt ist die ideale Wahl für besser verdienende Familien, die ein modernes und naturnahes Leben am Stadtrand von Wien suchen. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich dieses exklusive Angebot zu sichern. Für weitere Informationen und Besichtigungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Kontaktieren Sie uns noch heute, um mehr über Ihr zukünftiges Zuhause zu erfahren.

Hinweis zu den Bildern: Die im Exposé dargestellten Bilder sind Beispielbilder und zeigen, wie Ihr neues Zuhause eingerichtet sein könnte. Das Haus wird belagsfertig verkauft, bietet

jedoch die Möglichkeit, auf Wunsch gegen einen Aufpreis schlüsselfertig übergeben zu werden. Wir beraten Sie gerne dazu.

Kaufpreis: EUR 589.000,- (belagsfertig)

Kaufpreis KFZ-Stellplatz: EUR 30.000,- (muss im Zuge des Erwerbes der Immobile mit gekauft werden)

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (fällt erst beim Kauf der Immobilie an)

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihr Ansprechpartner:

THOMAS EDER

Mobil.: +43 699 11 330 100

E-Mail: eder@w7.immo

Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER KONTAKTDATEN BEARBEITEN KÖNNEN.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m

Krankenhaus <4.500m

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

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Geldautomat <2.500m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <3.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap