

**IN WIEN ZU TEUER? Exklusive Doppelhaushälfte -
hochwertige Ausstattung - sonnige Terrassen - 2
Stellplätze - Donau-Oder-Kanal ums Eck**



Objektnummer: 15793

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	132,00 m ²
Nutzfläche:	381,43 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	3
Stellplätze:	2
Garten:	88,94 m ²
Kaufpreis:	599.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Hellebrand

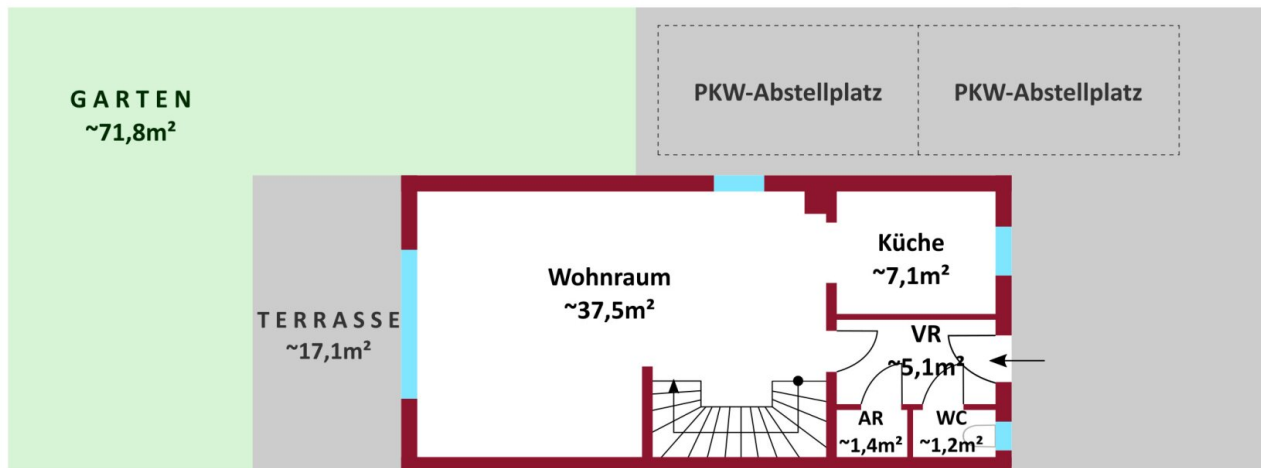
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

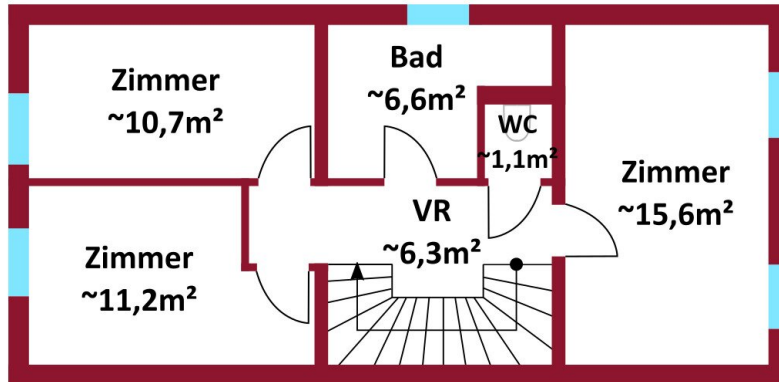
T +43 664 35 82 426
H +43 664 35 82 426

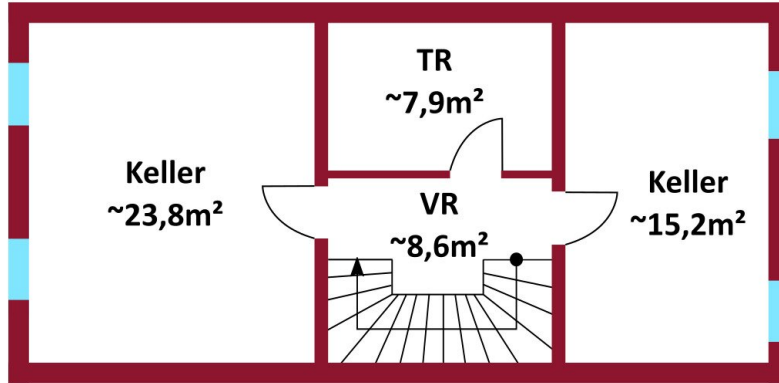


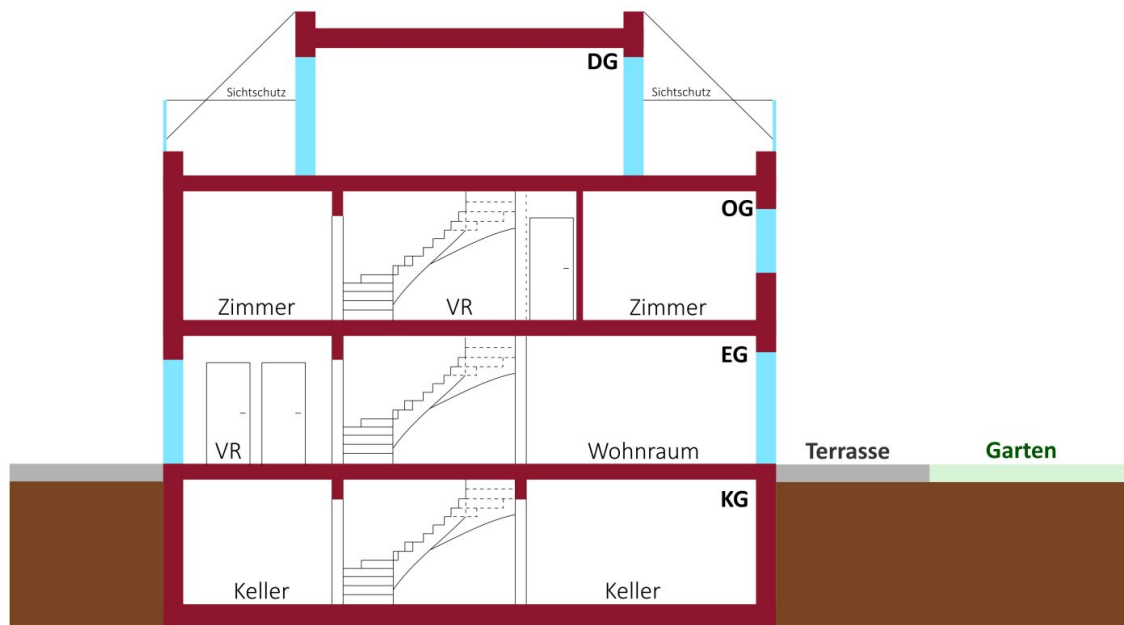












Objektbeschreibung

In Wien zu teuer? Kommen Sie nach Groß-Enzersdorf

In ruhiger Siedlungslage erwartet Sie diese **lichtdurchflutete, südöstlich ausgerichtete Doppelhaushälfte** mit ca. **130 m² Wohnfläche** auf drei Etagen. Fünf Zimmer, zwei Bäder, ein großzügiger Wohnbereich, ein Studio mit **zwei sonnigen Dachterrassen** sowie ein weitläufiger Garten mit Terrasse bieten Raum für die ganze Familie. Hochwertige Ausstattung wie Fußbodenheizung, zentrale Staubsaugeranlage, 3-fach verglaste Fenster, Raffstores und Glasfaser-Internet sorgen für modernen Wohnkomfort. Zusätzlich stehen ein voll unterkellelter Bereich mit drei Räumen, zwei Stellplätze direkt vor dem Haus und zahlreiche technische Extras zur Verfügung. Ein Zuhause, das Funktion, Stil und Lebensqualität perfekt vereint.

Aufteilung der Wohnnutzfläche:

Erdgeschoß: 52,25 m² + Obergeschoß: 51,53 m² + Dachgeschoß: 26,39 m²

gesamte Wohnfläche: 130,09 m²

Kellergeschoß: 55,49 m²

Gartenterrasse: 17,12 m²

Dachterrasse: 22,76 m²

Stellplatz: 25,00 m²

Vorplatz: 59,15 m²

Garten: 71,82 m²

Gesamtnutzfläche: 381,43 m²

Lage

In einer **ruhigen Wohnsiedlung am Stadtrand von Wien** gelegen, bietet diese Lage die perfekte Kombination aus Naturverbundenheit und urbaner Nähe. Der nahegelegene Nationalpark Donau-Auen lädt zu Spaziergängen, Radtouren und Familienausflügen ins Grüne ein – und das direkt vor der Haustür. Gleichzeitig erreichen Sie dank der Nähe zur Stadtgrenze Wiens, zur Seestadt Aspern und der U2 in wenigen Minuten die Innenstadt. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen befinden sich im unmittelbaren

Umfeld – ideal für Familien, die Wert auf Ruhe, Sicherheit und gute Infrastruktur legen. Hier wohnen Sie entspannt, naturnah und doch bestens angebunden.

Ausstattung & Highlights:

- Boden
 - Küche, Bad & WC: Fliesen
 - Wohnräume: Parkett
 - großformatige keramische Fliesen
- Fenster
 - Hochwertige Kunststoff - Dreifachverglasung (0,7 W/m²K)
 - Sonnenschutzelemente durch elektrische Raffstores
- Heizung
 - Fußbodenheizung über Fernwärme

- Sicherheitstüre
- Fußbodenheizung im ganzen Haus
- Dachgeschoß – Terrasse mit Wasseranschluss
- Internet Anschlüsse - SAT-Anschluss in allen Räumen
- Kellerabteil (Voll unterkellert)
 - Anschluss für Dusche
 - Zentralstaubsaugeranlage – Automatisiert steuerbar
- Treppenbeleuchtung
- Badezimmer
 - Erdgeschoß – WC
 - Obergeschoß – Badewanne & WC
 - Trockner & Waschmaschinenanschluss im KG
 - hochwertige Sanitäreinrichtungen

Zusätzlich sind zwei Stellplätze zu je € 15.000,– verpflichtend zu erwerben.

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

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.

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 <1.000m
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 <5.000m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap