

Erstbezug, wunderschöne sonnige Haushälfte mit Aussicht



Objektnummer: 4689

Eine Immobilie von JPIM Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	145,00 m ²
Nutzfläche:	180,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	3
Terrassen:	1
Garten:	70,50 m ²
Keller:	35,65 m ²
Heizwärmebedarf:	B 46,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Gesamtmiete	2.788,50 €
Kaltmiete (netto)	2.400,00 €
Kaltmiete	2.535,00 €
Betriebskosten:	135,00 €
USt.:	253,50 €
Provisionsangabe:	

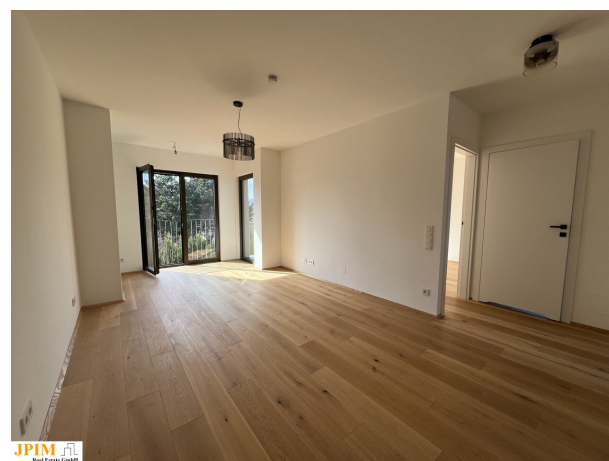
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

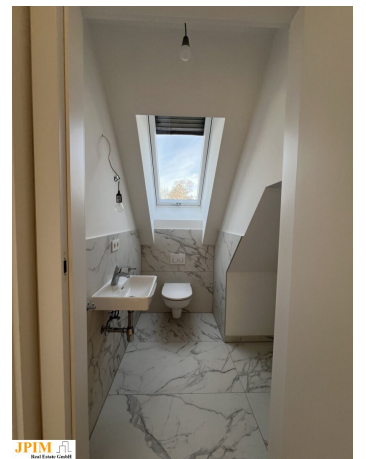
Ihr Ansprechpartner

Mag. Jolanta Pfister

JPIM Real Estate GmbH
Johann-Strauss-Promenade 80
2000 Stockerau









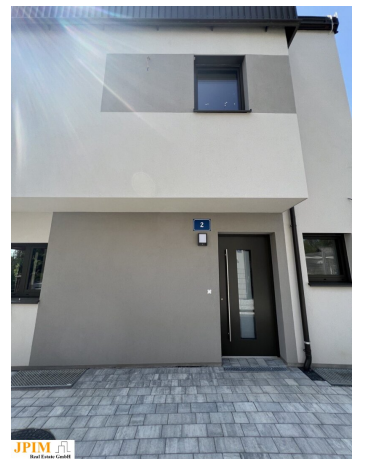
JPIM
Real Estate GmbH



JPIM
Real Estate GmbH



JPIM
Real Estate GmbH







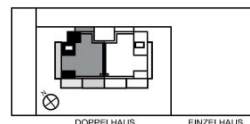
Die Plankopie, Änderungen während der Bauausführung, infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Materialen und für die Ausführung der Bauarbeiten zu verwenden. Naturmaße erforderlich! Alle Maße sind in Zentimeter, sofern nicht anders angegeben. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut offizier. Ausstattungsbeschreibung. Geringere Raumhöhe in Nebenräumen mit abgehängten Decken möglich.



ERDGESCHOSS

GESAMTE NF INKL. KG:	144,29 m²
NUTZFLÄCHE EG:	33,10 m²
GARDEROBE:	3,41 m²
WC:	1,47 m²
WOHNKÜCHE:	28,22 m²
TERRASSE:	14,32 m²
GÄRTEN:	70,50 m²
WEGE:	12,95 m²

LAGEPLAN:



ARCHITEKT
DIPL.ING. GERHARD SCHMID
staatlich befugter und beedeter Ziviltechniker
1040 Wien - Schleifmühlgasse 4/13 - Tel 503 19 55 - Fax 503 73 43
Email office@architekt-schmid.at - <http://www.architekt-schmid.at>

PLANSTAND: Grundlage Polierpläne 2022

PLANSTAND: Grundlage Polierpläne 2022



1140 Wien

UNTERGESCHOSS

GESAMTE NF INKL. KG: 144,29 m²

NUTZFLÄCHE UG: 35,65 m²

HOBBYRAUM: 20,16 m²

ABSTELLRAUM: 4,08 m²

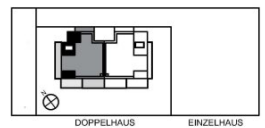
TECHNIKRAUM: 6,10 m²

ABSTELLRAUM: 5,31 m²

RAUMHÖHE: ca. 275 cm

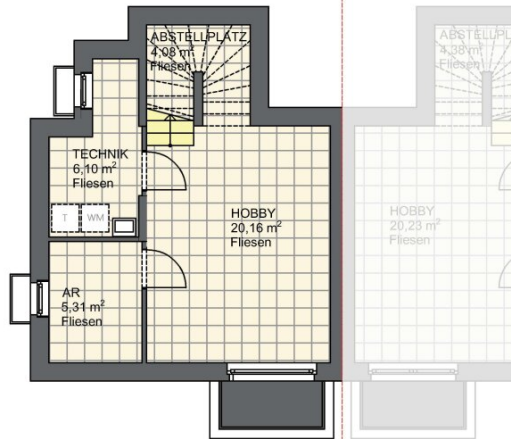
GRUNDSTÜCK: ca. 150 m²

LAGEPLAN:



ARCHITEKT
DIPL.-ING. GERHARD SCHMID
STATISCH BEFUGTER UND BEZUGENER ZUSCHÜSSLER
1040 Wien - Schreinerstraße 4/13 - Tel. 503 19 55 - Fax 503 73 43
Email office@architekt-schmid.at - http://www.architekt-schmid.at

PLANSTAND: Grundlage Polierpläne 2022



0 1 2 3 4 5 m

MASSSTAB 1:100
NUR BEI AUSDRUCK IN A4 MASSSTÄBLICH

Objektbeschreibung

Die Doppelhaushälfte liegt in Grünruhelage und ist sofort beziehbar. Sie verfügt über eine ausgezeichnete Anbindung ins Zentrum Wiens, in Fußnähe befindet sich die Schnellbahnstation Wolf in der Au (12 Minuten Fahrt zum Westbahnhof mit S30).

Die Haushälfte offeriert Süd-Westausrichtung und eine gesamte Wohnnutzfläche von ca. 145 m², aufgeteilt auf 5 Zimmer (Küche mit Esszimmer, separates Wohnzimmer, 3 Schlafzimmer und ein Hobbyzimmer mit Fenster im Tiefgeschoss), zwei Badezimmer, 3 WC-S und div. Kellerräume. Das Objekt ist voll unterkellert. Im Garten wurde für einen Whirlpoolanschluss und im Keller für einen Saunaanschluss gesorgt. Das Ziegelhaus offeriert sehr hohe Räume (bis ca. 2,70m Raumhöhe).

Die Küche, div. Deckenlampen und Bäder sind voll ausgestattet.

Die Haushälfte mit Wohnnutzfläche ca. 145m² (ohne Terrassen und Balkone) teilt sich in:

- Erdgeschoss: Vorraum, getrennte Toilette mit Waschbecken, Esszimmer mit Küche (vollausgestattet), Kaminanschluss, Ausgang auf die Terrasse und in den Garten
- Obergeschoss: Wohnzimmer, Schlafzimmer (beide mit Balkonzugang), Bad mit Doppelwaschbecken, Badewanne und WC mit großem Fenster
- Dachgeschoss: 2 Schlafzimmer je mit Terrasse und Bad mit Dusche, Waschbecken und WC und Fenster
- Keller (gesamt mit Fußbodenheizung): ein großer Raum mit Tageslicht, Fussbodenheizung und Saunaanschluss, Lagerraum, Abstellraum, Technikraum mit Waschbecken, Waschmaschinen- und Trockneranschluss.

Das Ziegelhaus offeriert sehr hohe Räume (bis ca. 2,60m-2,70m Raumhöhe). Die gesamte Terrassen- und Balkonnutzfläche offeriert ca. 30,86m² und die Gartenfläche ca. 70m². Im Garten befindet sich ein Whirlpoolanschluss

Die gesamte Terrassen- und Balkonnutzfläche offeriert ca. 30,29m², die Gartenfläche ca. 61,40m², Wege (ca. 10m²) sind mit Betonpflaster verlegt.

Besonders nachhaltig ist die effiziente Luftwärmepumpe (niedriger Energieverbrauch, Kühlfunktion im Sommer).

Ausstattung des Ziegelhauses

- hochwertige Alu-Schüco-Fenster (3-Fach-Verglasung) mit Außenrollladen (ermöglichen totale Fensterbeschattung und zusätzliche Einbruchssicherheit), elektrisch steuerbar.
- Gegensprechanlage
- Hochwertige Verfliesung, italienische Feinsteinzeugfliesen, großformatig ca. 120 x 70cm
- Glasgeländer innen
- Eichendielen geölt und Holzstufenverkleidung
- Alle Terrassen und Balkone mit hochwertigen 60x60cm Feinsteinzeugplatten ausgeführt
- Hobbyraum im Tiefgeschoss mit Fenstern und Fußbodenheizung
- Luftwärmepumpe (im Sommer Kühlfunktion)
- Klimaanlage im DG fertig ausgeführt inkl. 2 Geräte
- E-Ladestation-Vorbereitung
- Kaminanschluss im Küchenwohnzimmer

Für weitere Fragen oder Besichtigungstermine stehen wir Ihnen unter +43 [699 1957 5429](tel:69919575429) (Mo-Do 9-17 Uhr & Fr 9-13 Uhr), oder unter office@jpim.at gerne zur Verfügung.

Besichtigungen samstags möglich nach Vereinbarung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <2.000m
U-Bahn <2.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap