

**Erstbezug, wunderschöne Süd-Ost-Seitige Haushälfte,  
Ziegelhaus mit Stellplatz**



**Objektnummer: 4691**

**Eine Immobilie von JPIM Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	148,42 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	148,42 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	37,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 46,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,71
<b>Kaufpreis:</b>	1.095.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	140,00 €
<b>USt.:</b>	14,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Jolanta Pfister**

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

H +43 699 195 75 429



**JPIM**  
Real Estate GmbH



**JPIM**  
Real Estate GmbH



**JPIM**  
Real Estate GmbH





**JPIM** Real Estate GmbH



**JPIM** Real Estate GmbH



**JPIM** Real Estate GmbH





**JPIM**   
Real Estate GmbH



**JPIM**   
Real Estate GmbH



**JPIM**   
Real Estate GmbH

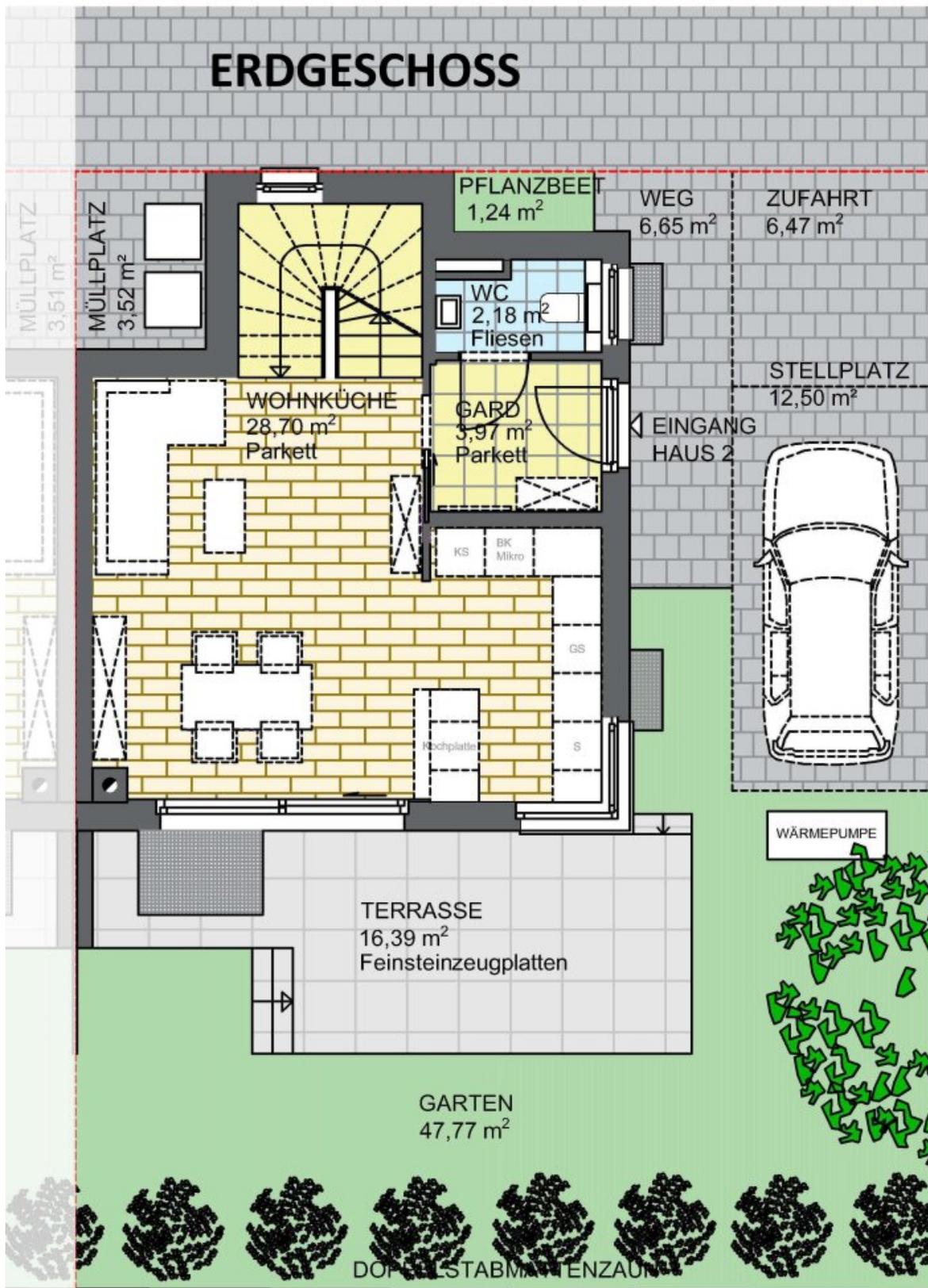


**JPIM**   
Real Estate GmbH

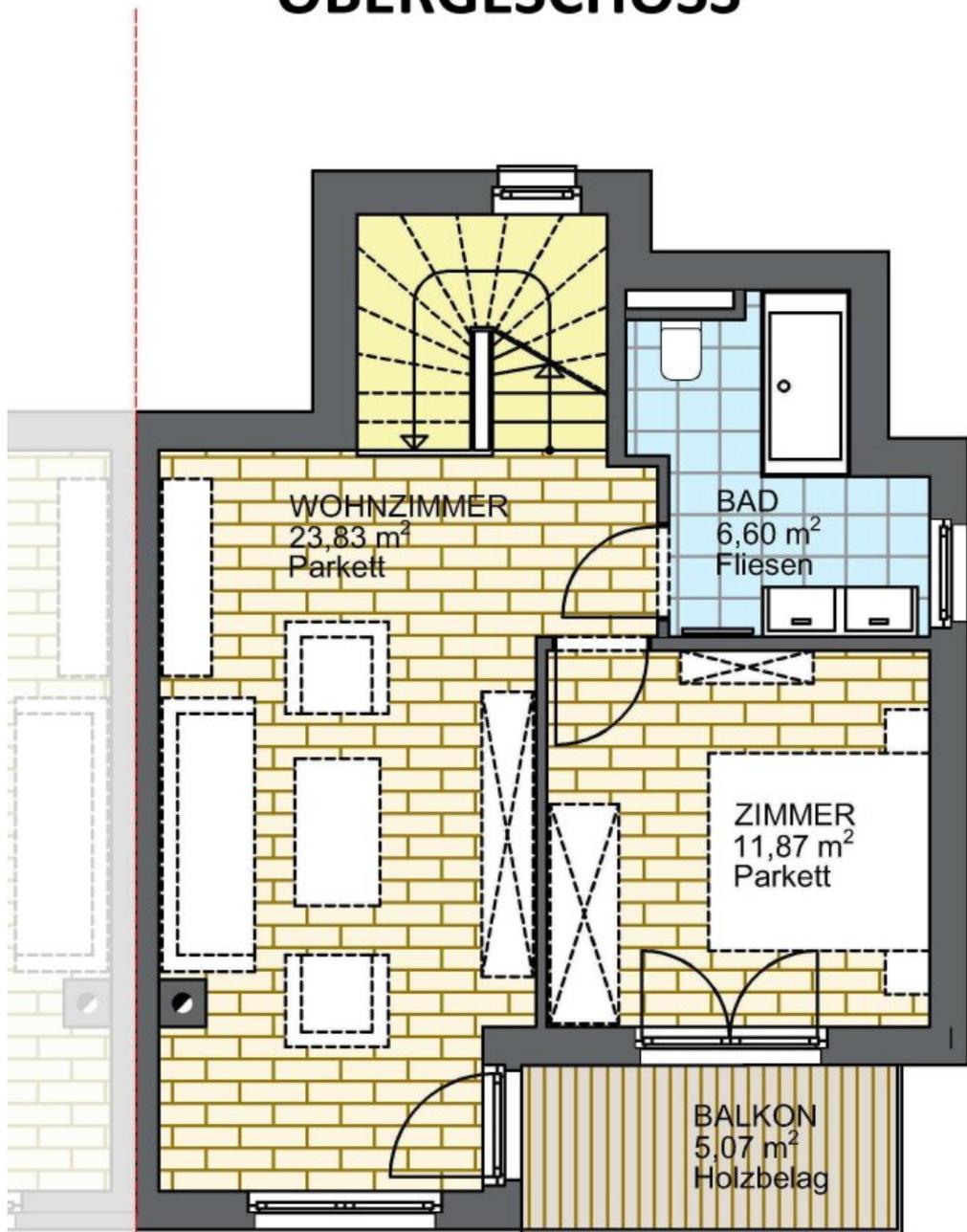


**JPIM**   
Real Estate GmbH

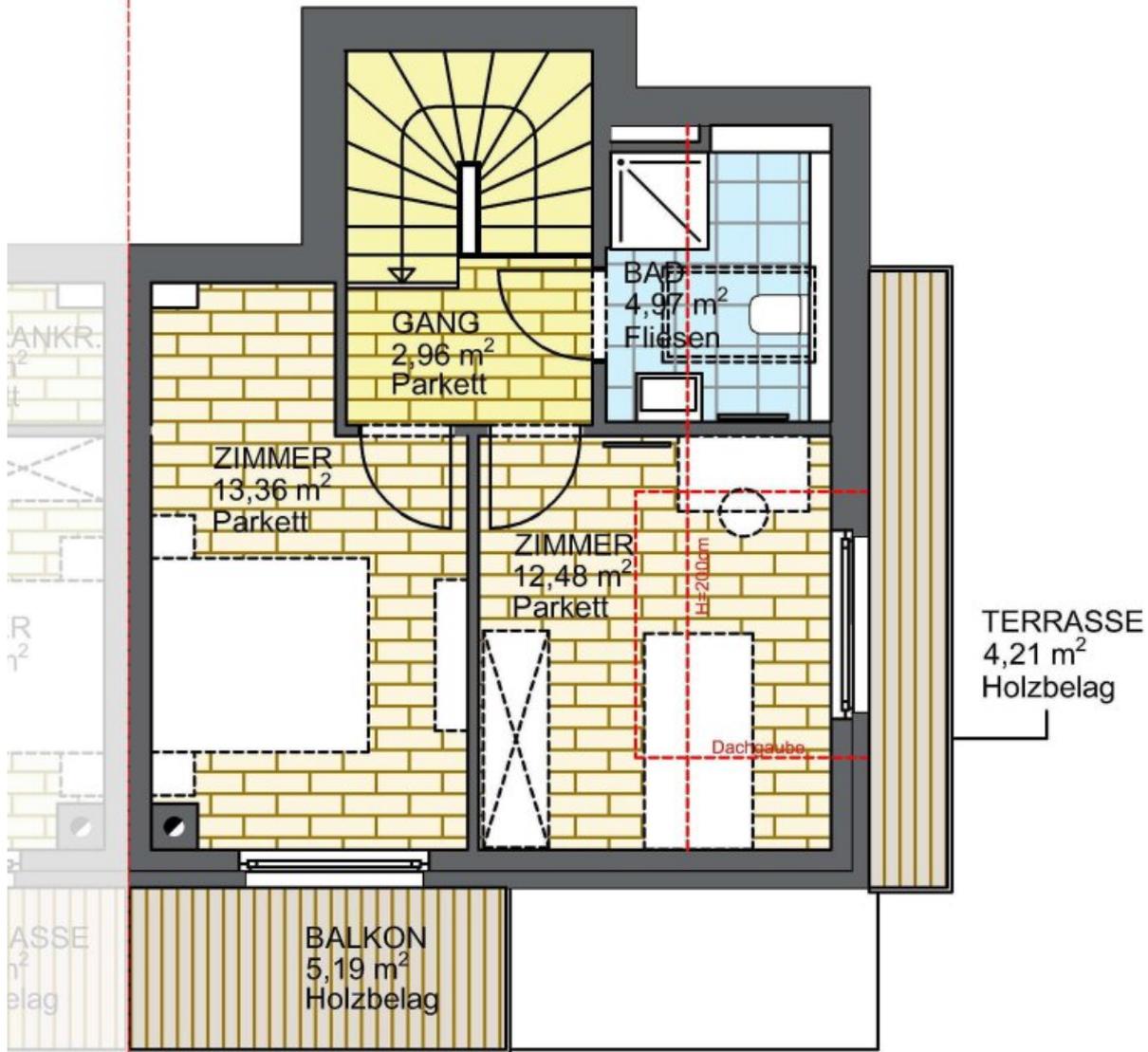
# ERDGESCHOSS



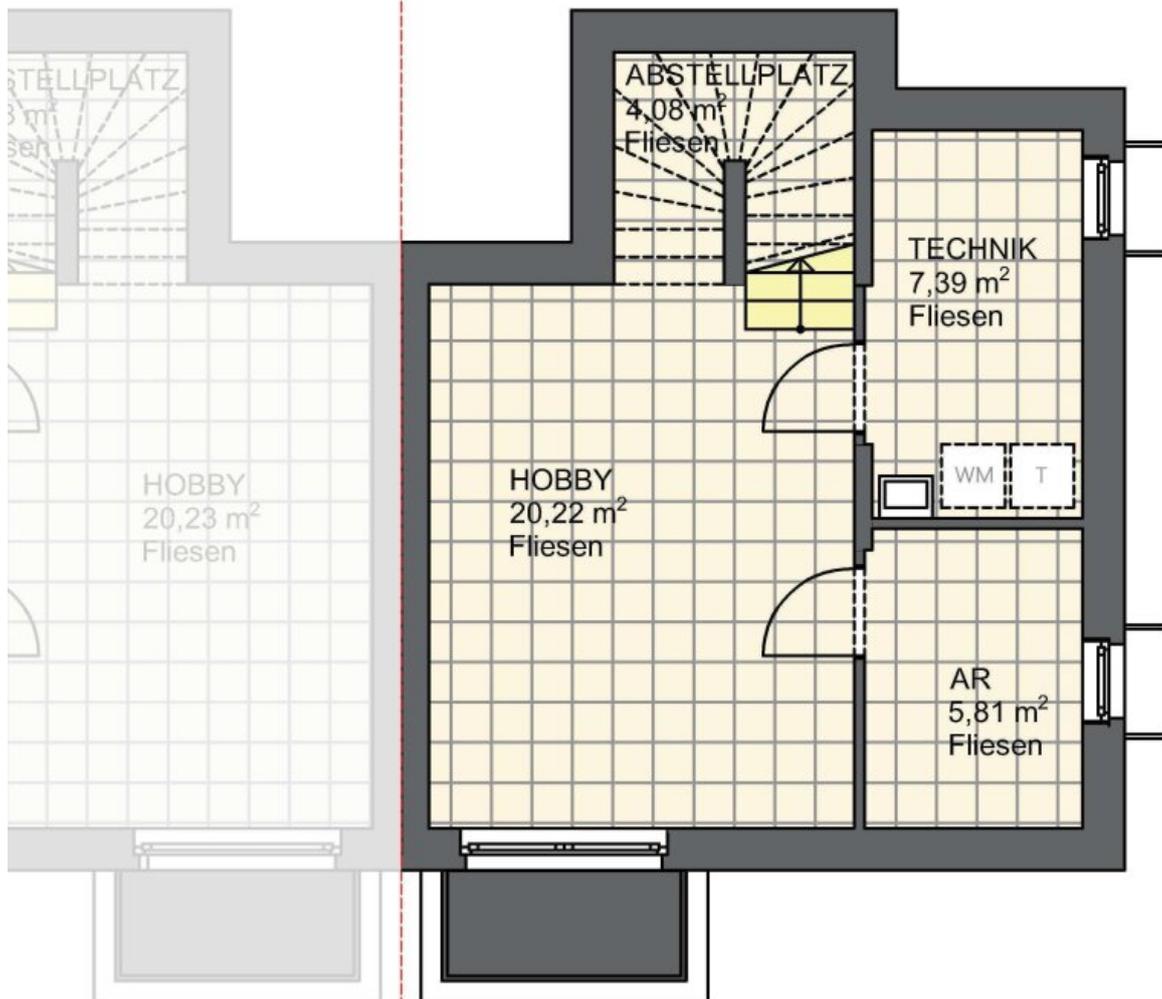
# OBERGESCHOSS



# DACHGESCHOSS



# KELLER



## Objektbeschreibung

Die Sonnige, ziegelmassive und vollunterkellerte Doppelhaushälfte liegt idyllisch in Grünruhelage, ist schlüsselfertig ausgestattet und ab sofort beziehbar. Sie verfügt über eine ausgezeichnete Anbindung ins Zentrum Wiens, in Fußnähe befindet sich die Schnellbahnstation Wolf in der Au in 1140 Wien (7 Minuten Fußweg zur Schnellbahnstation, Hütteldorf U-Bahn U4 Station ca. 10 Min., Westbahnhof ca. 20 Min. Fahrt).

**Provisionsfrei, schlüsselfertig, Bäder und Küche möbliert, geringe Betriebskosten, keine Hausverwaltung nötig, wunderschöne Grünruhelage, Beheizung mit Luftwärmepumpe**

**Die Haushälfte mit Wohnnutzfläche ca. 148,42m<sup>2</sup> (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 mit Saunaanschluss, Lagerraum, Abstellraum, Technikraum mit Waschbecken, Waschmaschinen- und Trockneranschluss.
- **4 Schlafzimmer möglich**

Das Ziegelhaus offeriert sehr hohe Räume (bis ca. 2,60m-2,70m Raumhöhe). Die gesamte Terrassen- und Balkonnutzfläche offeriert ca. 30,86m<sup>2</sup> und die Gartenfläche ca. 50m<sup>2</sup>. Alle Wege (ca. 30,27m<sup>2</sup>) und der Stellplatz sind mit Betonpflastern verlegt. Im Garten befindet sich ein Whirlpoolanschluss.

Besonders nachhaltig ist die effiziente Luftwärmepumpe und an sehr kalten Tagen besteht die Möglichkeit, die Zeit bei einem warmen Kaminfeuer zu verbringen. Die Installation einer

PV-Anlage (ca. 6,5 KW) ist auf Wunsch möglich.

Weitere Informationen senden wir Ihnen auf Anfrage.

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

*Die gesetzlichen Kaufnebenkosten, wie 3,5% Grunderwerbsteuer vom Kaufpreis, 1,1% Grundbucheintragungsgebühr vom Kaufpreis und die Kaufvertragserrichtungskosten 1,5% (zzgl. Ust. und Barauslagen für Notar) sind im Kaufpreis nicht enthalten. Auf das wirtschaftliche Nahverhältnis zur Verkäuferin wird hingewiesen. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und der Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Abweichungen von den Plänen und Änderungen sind 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 <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