

Wunderschönes Haus in 1220 Wien – ab € 2.332,-/Monat!!!!



Objektnummer: 2533/6700

Eine Immobilie von Börner Ihr Hausmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2005
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	120,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	C 53,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Kaufpreis:	799.000,00 €
Betriebskosten:	225,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Thilo Börner

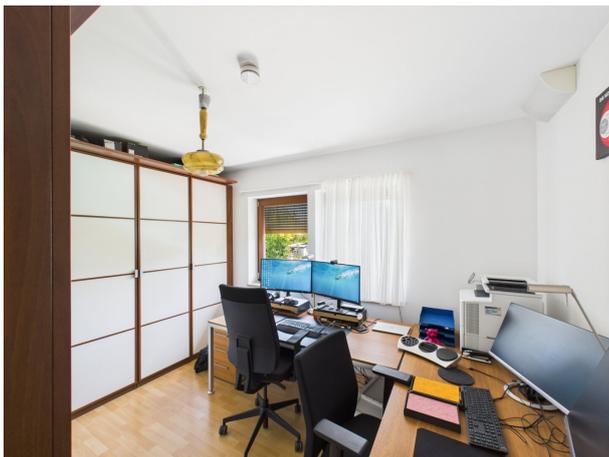
Börner Ihr Hausmakler GmbH
Adalbert Stifterstr. 21/2/39
1200 Wien

























(101131)

SCHNITT ① AUSSENWAND VITALWAND (KW/W)

- 5.00mm MINERALISCHER EDELPUTZ
- 100.00mm WÄRMESCHUTZPLATTE
- 15.00mm GIPSFASERPLATTE
- 160.00mm HOLZRIEGELKONSTRUKTION DAZW.
- 160.00mm MINERALISCHER FASERDAMMSTOFF
- 0.15mm PAE-FOLIE
- 18.00mm GIPSKARTON-FEUERSCHUTZPL. GKf
- 52.00mm LÄTTUNG DAZW. VITALZIEGEL
- 18.00mm GIPSKARTON-FEUERSCHUTZPL. GKf

SCHNITT ② INNENWAND

- 18.00mm GIPSKARTON-FEUERSCHUTZPLATTE GKf
- 100.00mm HOLZRIEGELKONSTRUKTION DAZW.
- 60.00mm MINERALISCHER FASERDAMMSTOFF
- 40.00mm LUFTSCHICHT
- 18.00mm GIPSKARTON-FEUERSCHUTZPLATTE GKf

SCHNITT ③ EG-DECKE unter beh. Räumen

- 10.00mm BELAG
- 25.00mm TROCKENESTRICH
- 60.00mm EXPANDIERTE POLYSTYROLPLATTE
- 22.00mm SPANPLATTE V20 E1
- 240.00mm DECKENBALKENLAGE DAZW.
- 180.00mm LUFTSCHICHT LIND
- 60.00mm MINERALISCHER FASERDAMMSTOFF
- 20.00mm SPARSCHALUNG
- 0.15mm PAE-FOLIE
- 18.00mm GIPSKARTON-FEUERSCHUTZPLATTE GKf

SCHNITT ④ EG/OG-DECKE (bedingt begehrbar)

- 12.50mm GIPSKARTON-FEUERSCHUTZPLATTE GKf
- 60.00mm EXPANDIERTE POLYSTYROLPLATTE
- 22.00mm SPANPLATTE V20 E1
- 240.00mm DECKENBALKENLAGE DAZW.
- 240.00mm MINERALISCHER FASERDAMMSTOFF
- 20.00mm SPARSCHALUNG
- 0.15mm PAE-FOLIE
- 18.00mm GIPSKARTON-FEUERSCHUTZPLATTE GKf

SCHNITT ⑤ EG-FUSSBODEN/KG-DECKE

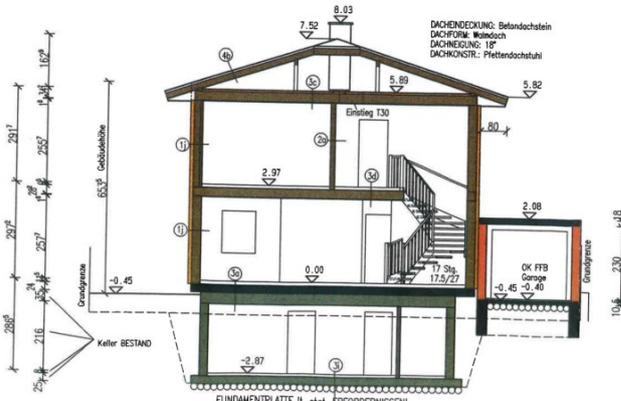
- 10.00mm BELAG (NEINMASZ)
- 25.00mm TROCKENESTRICH
- 80.00mm EXPANDIERTE POLYSTYROLPLATTE
- 0.15mm PAE-FOLIE
- 40.00mm ZEMENTAUSGLEICHESTRICH
- 200.00mm STAHLBETONPLATTE
- AUFBAU BESTAND

SCHNITT ⑥ KG-FUSSBODEN

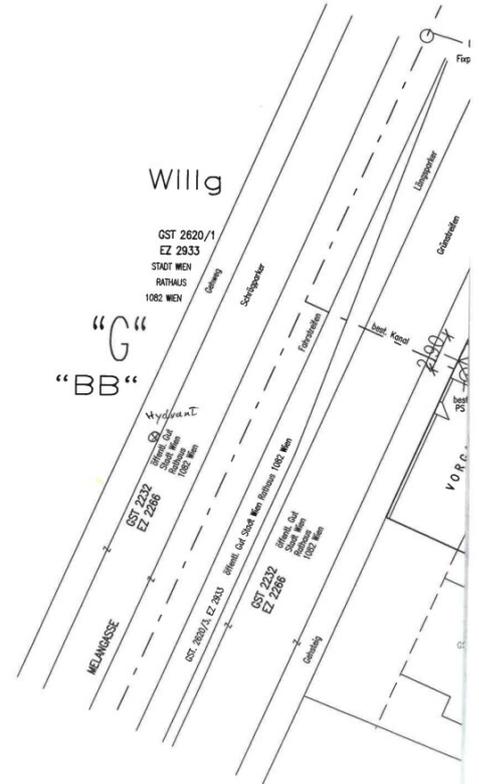
- 200.00mm BETONPLATTE
- FOLIE
- 200.00mm ROLLIERUNG

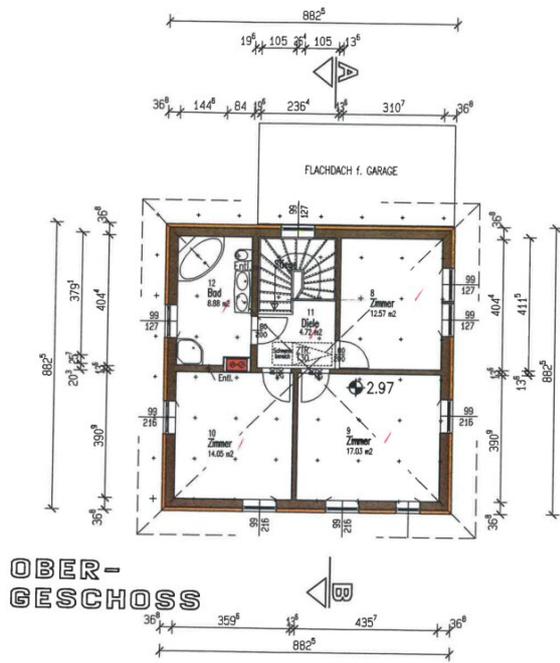
SCHNITT ⑦ DACHSCHRÄGE bei DG ohne Ausbau

- BETONDACHSTEIN
- 40.00mm 40/60 LÄTTUNG (LEGEND)
- 0.15mm ARMIERTE DACHUNTERSPERNBÄHN
- 180.00mm SPARREN lt. Statik
- FENSTER U=1.4W/m2K
- KUNSTSTOFF RW=35dB
- THERMOGLAS MIT AUSSENROLLLÄDEN



SCHNITT A-B





OBER-
GESCHOSS

REFLACHENWASSER WIRD
EIGENEN LIEGENSCHAFT
FÜHRUNG ZUR VERSICKERUNG
FÜHRT.

OBER-
GESCHOSS
UND
BAU

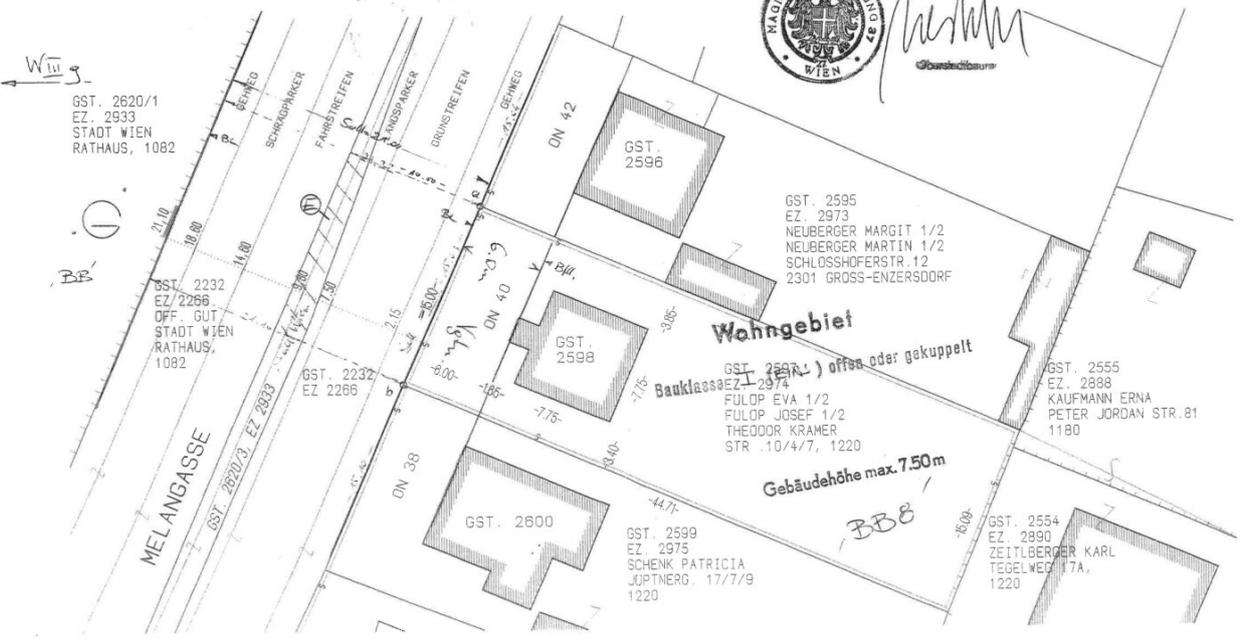
Plan zur Bekanntgabe
der Bebauungsbestimmungen

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 7
Raupitzgasse

Hiermit kundlich die der Beschluss
MA 07/V-869/2003
Wien, den 07. MAI 2003
Für den Abteilungsleiter



[Handwritten Signature]
Magistratsabteilung 7



GST. 2620/1
EZ. 2933
STADT WIEN
RATHAUS, 1082

GST. 2232
EZ/2266
OFF. GUT
STADT WIEN
RATHAUS,
1082

GST. 2232
EZ 2266

ON 42
GST. 2596

GST. 2595
EZ. 2973
NEUBERGER MARGIT 1/2
NEUBERGER MARTIN 1/2
SCHLOSSHOFSTR. 12
2301 GROSS-ENZERSDORF

ON 40
GST. 2598

Wohngebiet

GST. 2597 (offen oder gekuppelt)
EZ. 2974
Bauklasse
FULOP EVA 1/2
FULOP JOSEF 1/2
THEODOR KRAMER
STR. 10/4/7, 1220

GST. 2555
EZ. 2888
KAUFMANN ERNA
PETER JORDAN STR. 81
1180

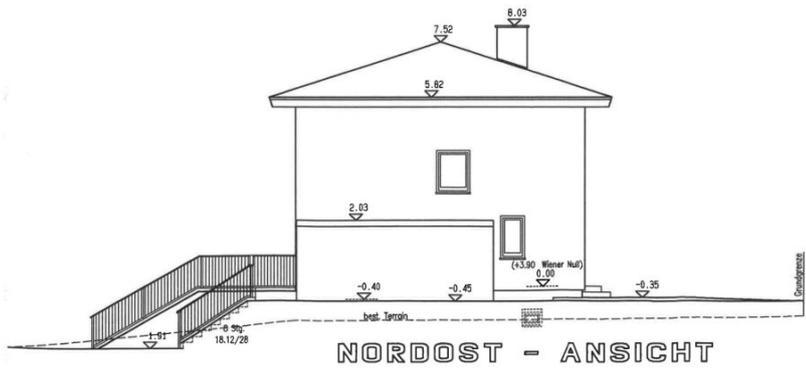
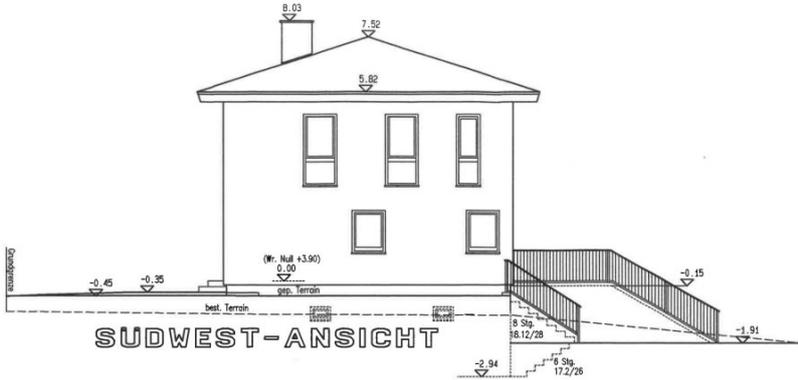
ON 38
GST. 2600

Gebäudehöhe max. 7.50m

GST. 2599
EZ. 2975
SCHENK PATRICIA
JUPTNERG. 17/7/9
1220

GST. 2554
EZ. 2890
ZEITLBERGER KARL
TEGELWEG 17A,
1220





Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1220 Wien – einem Ort, der nicht nur durch seine hervorragende Lage, sondern auch durch seine großzügige Raumaufteilung und die vielfältigen Annehmlichkeiten begeistert.

Für nur 799.000,00 € erwerben Sie eine traumhafte Immobilie mit einer Fläche von 120 m², die Ihnen und Ihrer Familie einen hohen Lebensstandard bietet. Mit vier lichtdurchfluteten Zimmern, die sich optimal für individuelle Wohnkonzepte eignen, steht Ihnen ausreichend Platz zur Verfügung, um Ihre persönlichen Wohnträume zu verwirklichen.

Die offene Wohnküche ist das Herzstück dieses Hauses: Hier treffen sich Familie und Freunde, um gemeinsam Zeit zu verbringen und kulinarische Köstlichkeiten zuzubereiten. Die hochwertige Einbauküche ist nicht nur funktional, sondern bietet auch ausreichend Stauraum und moderne Geräte, die das Kochen zum Vergnügen machen.

Genießen Sie entspannte Stunden in Ihrem eigenen Garten oder auf der einladenden Terrasse, wo Sie die warmen Sonnenstrahlen in vollen Zügen auskosten können. Ob für gesellige Grillabende oder ruhige Momente der Entspannung – dieser Außenbereich wird schnell zu Ihrem Lieblingsplatz.

Das Haus verfügt über:

EG

* Vorzimmer

* offene Wohnküche

* Bad mit Dusche und WC

1.Stock

* drei Zimmer

* Bad mit Wanne und WC

Technische Ausstattung:

Sicherheitstechnik:

ABI Alarmanlage mit Fensterkontakte, Bewegungsmelder und Brandmelder, über App bedienbar, Alles Verkabelt und Alarmweiterleitung mittels Mobilfunk und Internet.

Videoüberwachung vorbereitet (Netzwerkverkabelung bis zum Technikschrack)

Medientechnik:

Multiroom Audioanlage für 5 Räume vorbereitet (Verkabelung bis zum Technikrack vorhanden)

Kathrein Satellitenantenne für 3 Empfang Satelliten (Astra, Hotbird und Eutelsat) 4 Anschlüsse im Haus vorhanden.

Gebäudetechnik:

Gira KNX Bussystem mit 2 Stk. Touchpanele im EG und OG, Bedienung der Anlage mittels App am Smartphone und Tablet. Bedienung für Licht, Strom, Klimaanlage und Außenjalousien. Remote bedienbar über Internet. Lichtszenen, automatische Beschattung nach Sonnenstand und automische Anwesenheitssimulation.

Dakin Klimaanlage im Obergeschoß mittels SmartHome Steuerung und App bedienbar.

* Aufstellpool mit 4,75m Durchmesser inkl. Sandfilteranlage

* Eigener Brunnen am Grund, somit keine Wassergebühr für die Gartenbewässerung.

Ein Kamin im Wohnzimmer sorgt für eine behagliche Atmosphäre, besonders in der kalten Jahreszeit. Hier können Sie es sich mit einem guten Buch und einer Tasse Tee gemütlich machen und die wohlige Wärme genießen.

Praktischerweise gehören zur Immobilie auch eine Garage sowie zwei Stellplätze, die Ihnen ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge bieten.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein: Die Nähe zu Bus, U-Bahn und Bahnhof garantiert Ihnen eine hervorragende Erreichbarkeit des Wiener Stadtzentrums und der Umgebung.

Darüber hinaus profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur. In der Nachbarschaft finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Schulen,

Kindergärten sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum.

Dieses Haus in 1220 Wien vereint modernen Wohnkomfort mit einer idealen Lage und ist somit der perfekte Ort für Familien, Paare oder alle, die das Leben in der Stadt genießen möchten. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause wartet bereits auf Sie!

* Heizung und Warmwasser wird durch ein Gas-Brennwert Wärmezentrum mit 115l Wasserboiler beheizt

Zusätzlich kann mittels Klimaanlage im Obergeschoß auch energieeffizient geheizt werden.

Gebühren:

Müll 288,97 Euro / Jahr

Grundsteuer 150,12 Euro / Jahr

Wasser/Abwasser 400,00 Euro / Jahr

Strom ca. 1.100,00 Euro / Jahr

Gas ca. 750,00 Euro / Jahr

Kaufpreis: € 799.000,-- - Finanzierungsbeispiel: angen. Eigenmittel € 159.000,- ab mtl. € 2.332,--/420 Monate Laufzeit

JP Finance Team: Jakob Swoboda +43 664 3419005, j.swoboda@jpfinance.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap