

**Erstbezug | Luftwärmepumpe | Großzügige Außenfläche |
Grünruhelage | Klimavorbereitung |
Photovoltaik-Vorbereitung | Vollwärmeschutzfassade**



Objektnummer: 15997

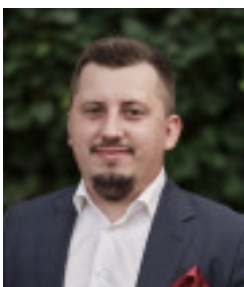
Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2451 Hof am Leithaberge
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	112,00 m ²
Nutzfläche:	146,50 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	100,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 31,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Kaufpreis:	365.000,00 €
Provisionsangabe:	

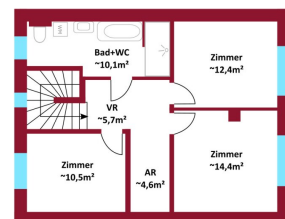
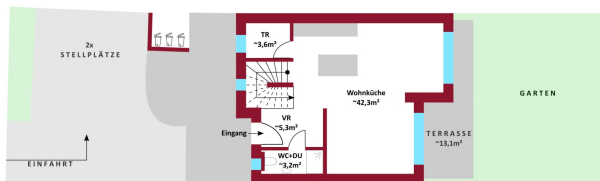
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

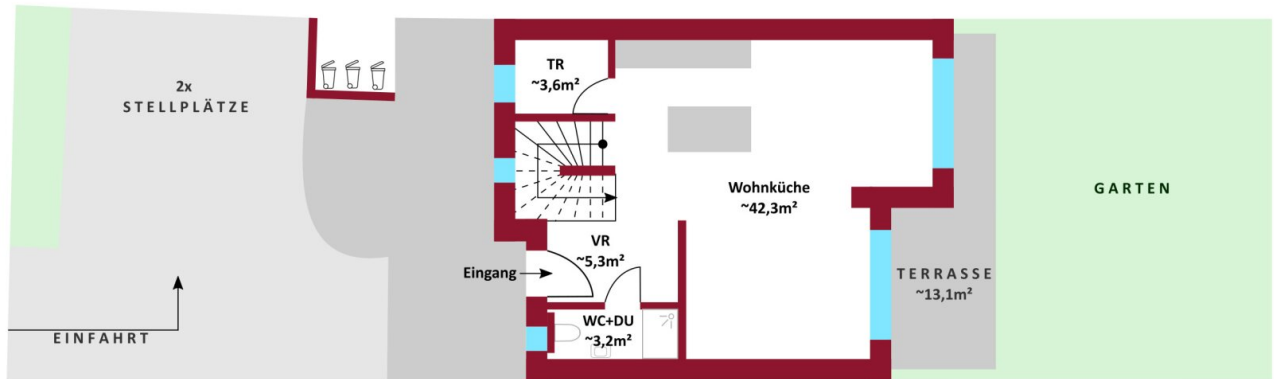
Ihr Ansprechpartner

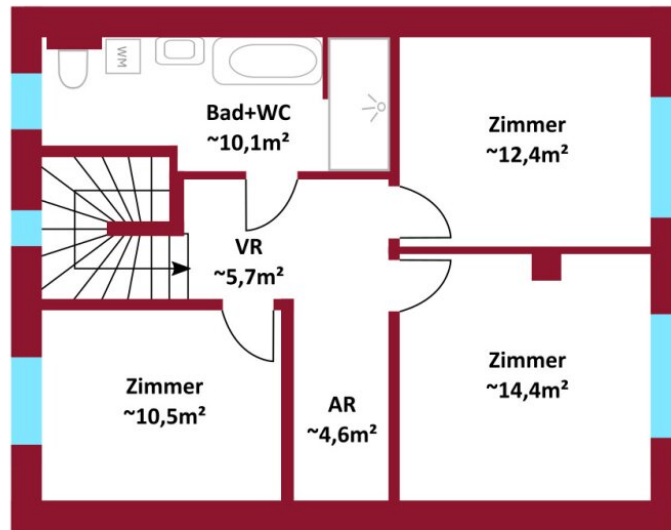


Alexandru Filimon

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien







Objektbeschreibung

Exklusives Neubauprojekt in Hof am Leithaberge – Großzügige Außenfläche – Wohnen inmitten der Weinberge

Die Häuser sind nördlich ausgerichtet und bestechen durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie die ruhige und naturnahe Lage. Die Immobilie befindet sich in einer idyllischen Kellergasse, umgeben von Weinbergen und Grünflächen, die eine besondere Wohnatmosphäre schaffen. Alle Wohneinheiten verfügen über Freiflächen wie Balkone, Terrassen und Gärten und bieten ein harmonisches Wohnen mit direktem Zugang zur Natur.

Kurzinfo Ausführung und Ausstattung:

- Vollwärmeschutzfassade
- Luftwärmepumpe (mit Kühlfunktion)
- Photovoltaik-Vorbereitung
- Klimaanlage-Vorbereitung
- Erstbezug
- Automatische Gartenbewässerung über App
- Großzügige Außenflächen
- Fußbodenheizung
- Mehrfachverglasung (3-Fach Verglasung) aller Glaselemente
- Glaselemente mit Sonnenschutzsystemen, Solar-Beschattungen oder elektrischen Raffstores
- Moderne Gegensprechanlage
- Parkplätze

Energieausweis:

- Der Heizwärmebedarf beträgt **28,5 kWh/m²a**, welcher der **Klasse B** entspricht.

- Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor **beträgt 0,61**, welcher der **Klasse A+** entspricht.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Die Immobilie ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Eine Bushaltestelle befindet sich in wenigen Gehminuten Entfernung und bietet eine direkte Anbindung an Wien und umliegende Gemeinden.

Einkaufsmöglichkeiten:

In der Umgebung gibt es diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und kleine Geschäfte. Die nächstgelegene Einkaufsmöglichkeit ist in wenigen Minuten erreichbar.

Kindergärten und Schulen:

Für Familien bietet die Umgebung eine hervorragende Infrastruktur mit Bildungseinrichtungen für Kinder:

- Kindergarten: ca. 4 Minuten entfernt
- Volksschule: ca. 4 Minuten entfernt

Freizeit und Erholung:

Hof am Leithaberge liegt am Rande des Leithagebirges und bietet eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten in der Natur. Spaziergänge durch die Weinberge, Radwege sowie zahlreiche Wanderpfade laden zur Erholung ein. Zudem gibt es gemütliche Heurige in der Umgebung, die regionale Spezialitäten und Weine anbieten.

Gerne steht Ihnen Herr Alexandru Filimon für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0660 285 0330 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!

HAUS 1

Diese großartige nördlich ausgerichtete Doppelhaushälfte mit **4 Zimmern** beeindruckt durch ihr **großzügiges Raumkonzept** und **hochwertige Ausstattung**.

Mit einer **Wohnfläche** von ca. **112 m²**, einer **Terrasse** von ca. **13 m²** und **einem Garten** von ca. **100 m²** teilt sich das Haus wie folgt auf:

EG

- Vorraum ca. 5,3 m²
- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC ca. 3,2 m²
- Technikraum ca. 3,6 m²
- Großzügige Wohnküche mit Terrassen- und Gartenzugang ca. 42,3 m²
- Terrasse ca. 13,1 m²
- Garten ca. 100 m²
- 2 Stellplätze (Carport möglich) ca. 90 m²

OG

- Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Waschbecken und WC ca. 10,1 m²
- Zimmer 1 ca. 10,5 m²
- Zimmer 2 ca. 12,4 m²
- Zimmer 3 ca. 14,4 m²

- Abstellraum ca. 4,6 m²
- Vorraum ca. 5,7 m²

Kaufpreis:

Der Belgasfertige Verkaufspreis beläuft sich auf 365.000,-- Euro

2 Parkplätze sind im Verkaufspreis inkludiert.

Bei erfolgreichem Geschäftsabschluss fällt eine Provision in Höhe von 3% zzgl. 20% USt. vom Kaufpreis an.

Gerne steht Ihnen Herr Alexandru Filimon für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0660 285 0330 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!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <1.000m

Bahnhof <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap