

**Wunderschöne Maisonettewohnung mit Garten & Terrasse  
- Erstbezug - Provisionsfrei!**



Image00022

**Objektnummer: 141/83743**

**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1230 Wien                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 84,09 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 2                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Garten:                       | 9,61 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 39,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,63                          |
| Kaufpreis:                    | 449.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 104,13 €                         |
| Heizkosten:                   | 41,77 €                          |
| USt.:                         | 14,59 €                          |
| Sonstige Kosten:              | 43,00 €                          |

## Ihr Ansprechpartner



**Timo Kohlweiss**

Rustler Immobilientreuhand

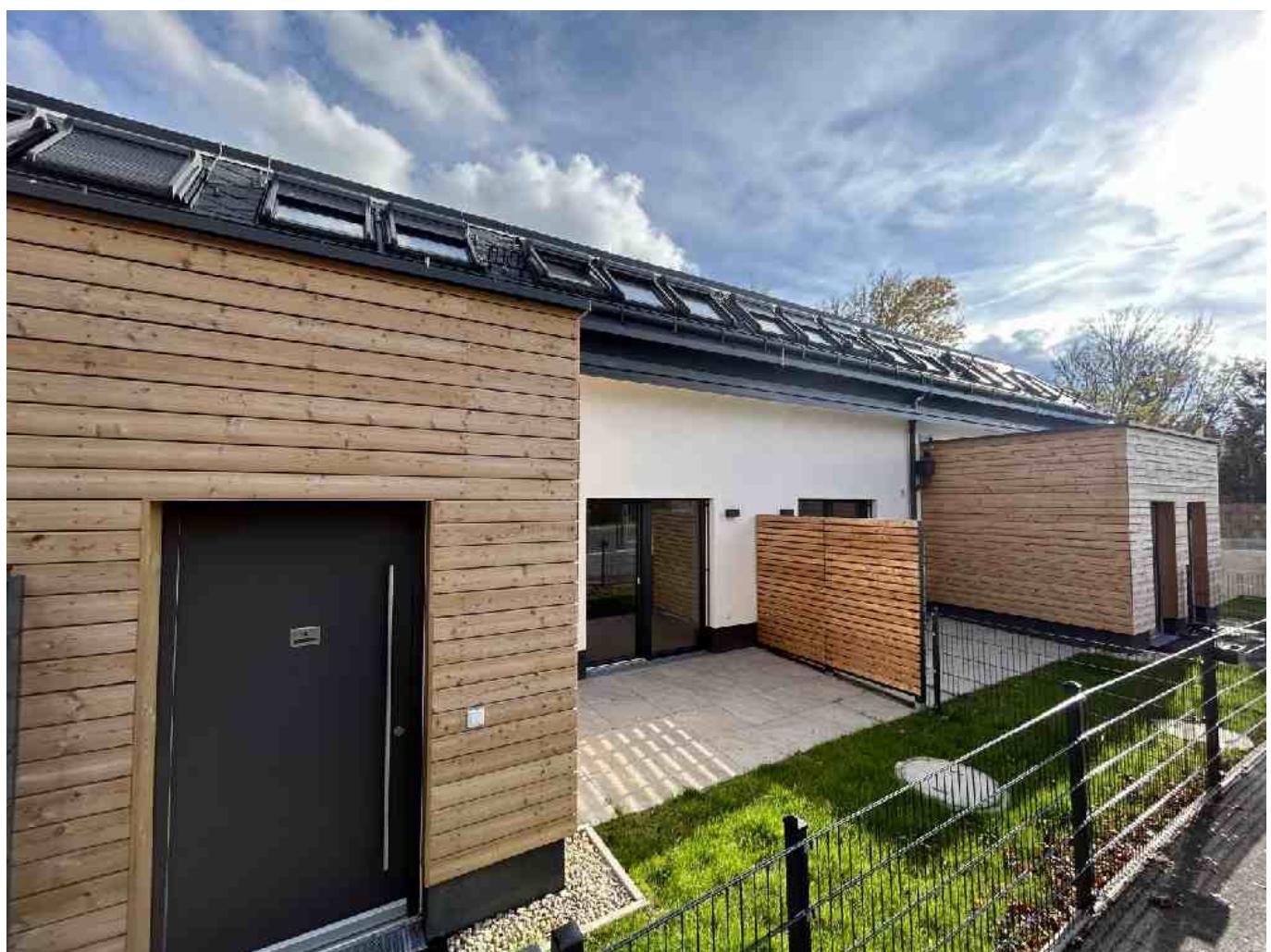
T +43 1 8949749683  
H +43 676 834 34 683

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN





Top 2

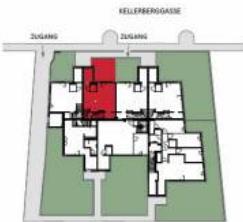
Wohnnutzfläche

|              |                      |
|--------------|----------------------|
| Türvorbau    | 4,76 m <sup>2</sup>  |
| WC           | 1,84 m <sup>2</sup>  |
| Wohnküche    | 32,63 m <sup>2</sup> |
| Abstellraum  | 8,02 m <sup>2</sup>  |
| Gang         | 1,89 m <sup>2</sup>  |
| Schrankraum  | 5,60 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer       | 10,44 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 13,50 m <sup>2</sup> |
| Bad          | 5,41 m <sup>2</sup>  |
| Gesamtfläche | 84,09 m <sup>2</sup> |

Freiflächen

|              |                      |
|--------------|----------------------|
| Zugang       | 2,38 m <sup>2</sup>  |
| Garten       | 9,65 m <sup>2</sup>  |
| Terrasse     | 10,63 m <sup>2</sup> |
| Gesamtfläche | 22,66 m <sup>2</sup> |

HWB: 32,00 kWh/m<sup>2</sup>a  
fGEE: 0,64

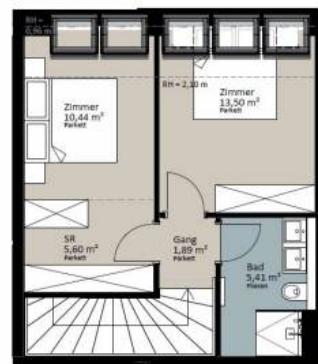


AM  
SCHELLEN  
SEE



Kellerberggasse 69a  
1230 Wien

OBERGESCHOSS



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

## Objektbeschreibung

Zwischen der ländlichen Idylle, in unmittelbarer Nähe zum privaten Schellensee, und dem städtischen Treiben von Siebenhirten mit diversen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentlichen Verkehrsmitteln ist eine wunderschöne, zierliche Wohnanlage mit hohem Nachhaltigkeitsfaktor fertiggestellt

### Facts zum Projekt:

- elegante Parkettböden in allen Wohn- und Schlafräumen
- Ziegelmassivbauweise
- begrüntes Dach & Holzoberflächen
- Heizen und Kühlen mittels Wärmepumpe
- qualitativ hochwertige Fenster und Fenstertüren mit hohem Wärme- und Schallschutz
- Feinsteinzeugplatten auf den Terrassen
- Photovoltaikanlage am Dach
- Energiekennzahlen: HWB = 35,50 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE = 0,65

### Verkehrsanbindung & Infrastruktur:

Drei Autobuslinien (61A, 61B, 260) und die U6 (Station Siebenhirten) erreichen Sie fußläufig und kommen sowohl bequem als auch schnell bis ans andere Ende von Wien bzw. nach Vösendorf und Hinterbrühl. Mit der Badner Bahn sind Sie in 20 Minuten in der SCS.

Kindergarten und Volksschulen befinden sich in Gehdistanz. Mehrere Gymnasien in der näheren Umgebung, sind öffentlich sehr gut erreichbar: BG/BRG Perchtoldsdorf, Gymnasium Kalksburg, SportGymnasium Maria Enzersdorf, GRG 23 und Gymnasium Draschestraße





## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN