

Erstklassiges Reihenhaus mit Garten & Terrasse beim Schellensee - Erstbezug - Provisionsfrei!

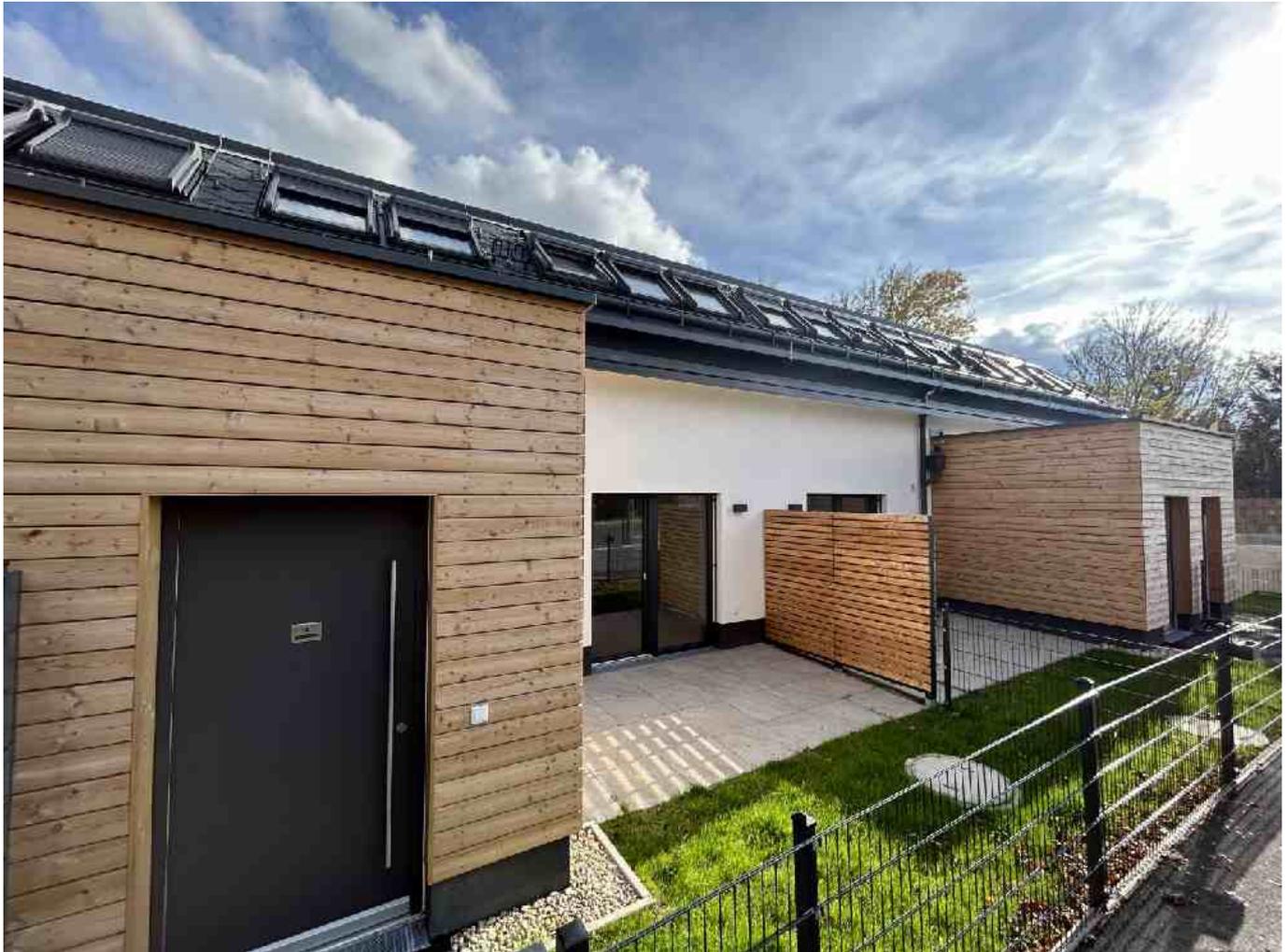


Image00023

Objektnummer: 141/83744
Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| Art: | Haus - Reihenhaus |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1230 Wien |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 84,09 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 2 |
| Terrassen: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | B 39,20 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,63 |
| Kaufpreis: | 449.000,00 € |
| Betriebskosten: | 157,34 € |
| USt.: | 15,73 € |
| Sonstige Kosten: | 43,00 € |

Ihr Ansprechpartner



Berend Jäger

Rustler Immobilientreuhand

T +43 894 9749 663

H +43 676 834 34 663

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





Top 2

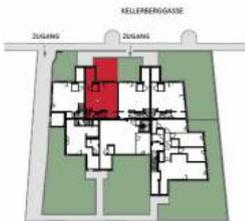
Wohnnutzfläche

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

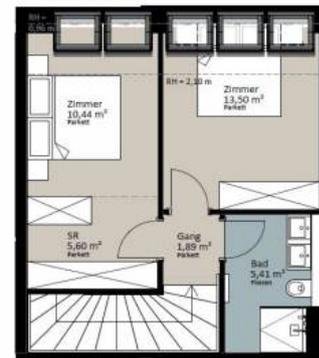
Freiflächen

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

| | |
|-------|----------------------------|
| HWB: | 32,00 kWh/m ² a |
| fGEE: | 0,64 |



OBERGESCHOSS



Objektbeschreibung

Zwischen der ländlichen Idylle, in unmittelbarer Nähe zum 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/m²a, 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.