Lebensqualität am Rande von Wien - 114m² Gartenparadies auf Eigengrund.



Objektnummer: 6352/2445

Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Nutzfläche:

Haus - Doppelhaushälfte Art:

Land: Österreich 1220 Wien PLZ/Ort: **Zustand:** Erstbezug Alter: Neubau Wohnfläche: 122,00 m² 128,84 m²

Zimmer: 4 Bäder: 1 WC: 2 Balkone: 1 Terrassen: 2

Stellplätze: 2

Garten: 114,00 m²

Heizwärmebedarf: B 46,40 kWh / m² * a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: A 0,75

Kaufpreis: 449.900,00 € Provisionsangabe:

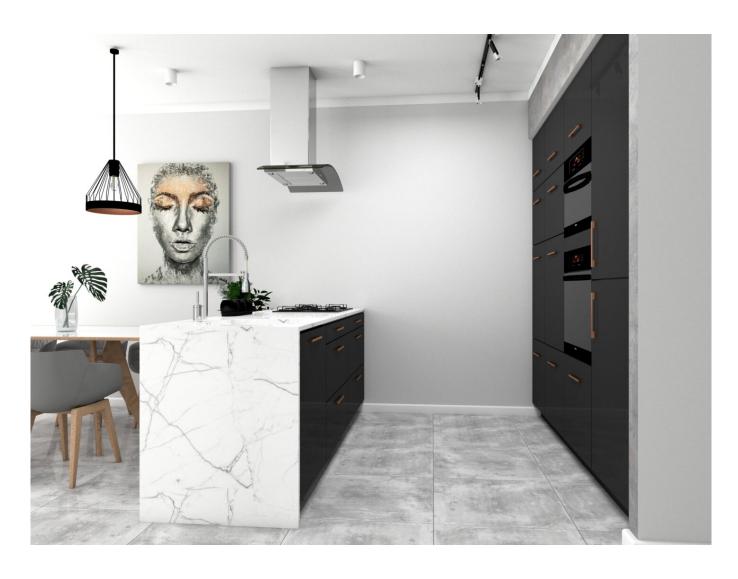
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



AURELIUM REAL ESTATE

AURELIUM REAL ESTATE GmbH Parkring 20/1









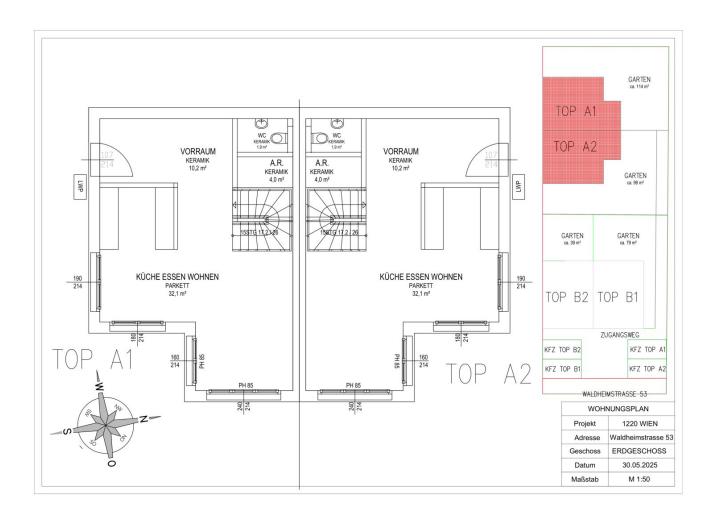


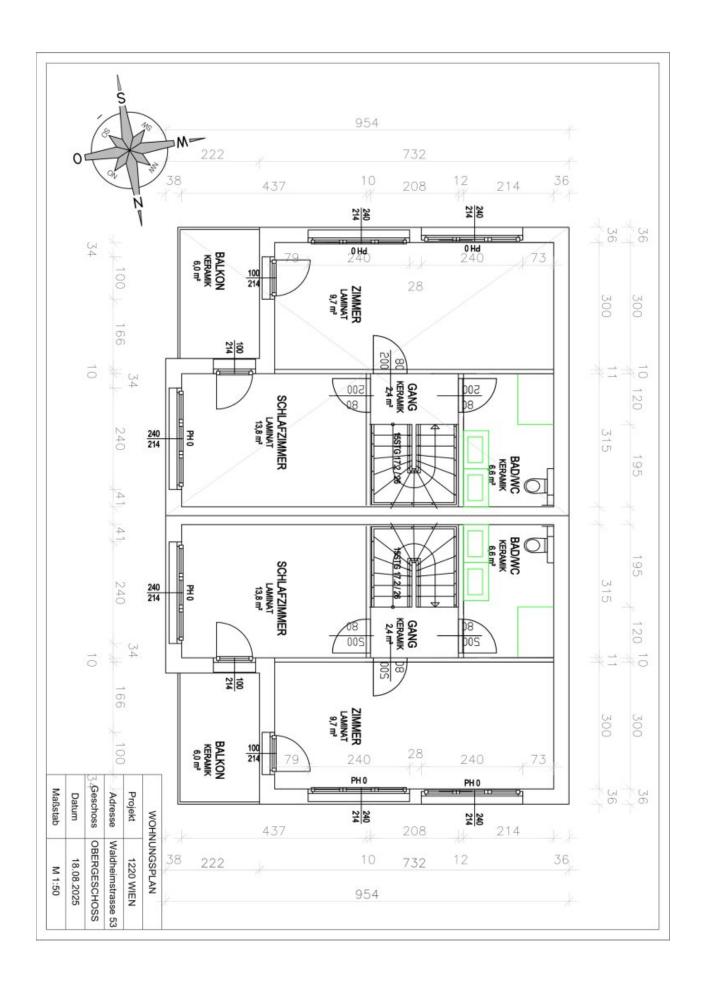


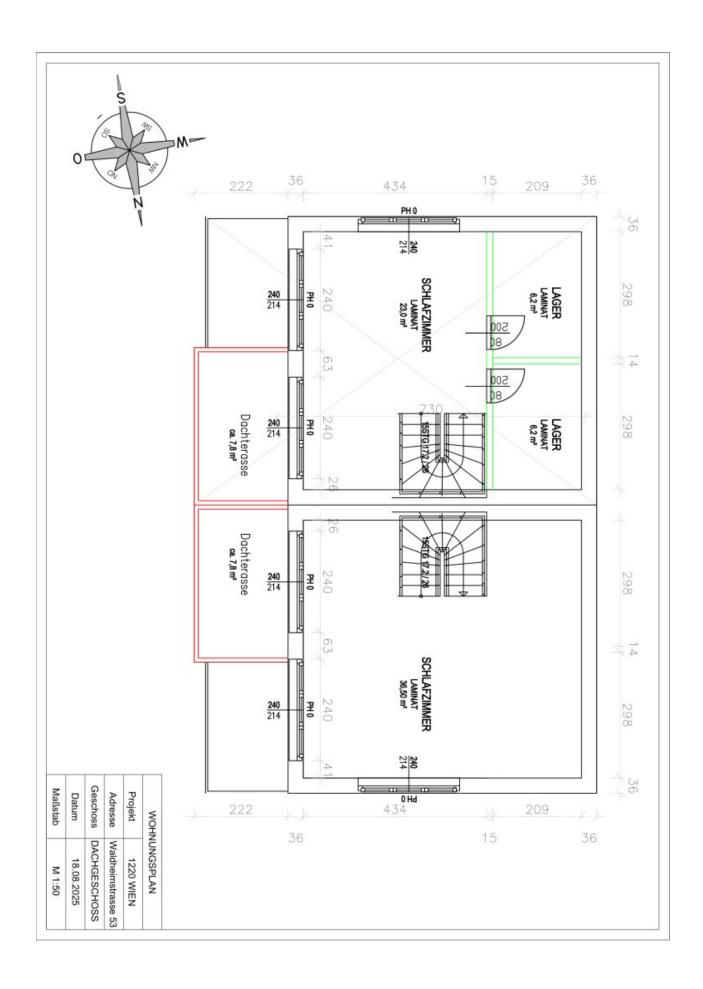


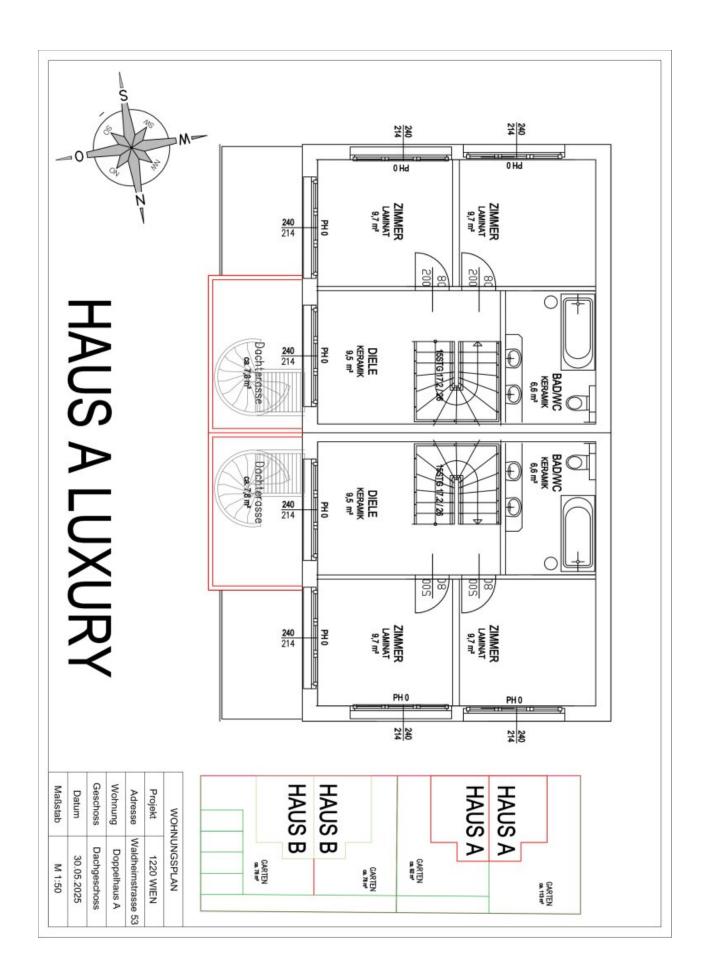


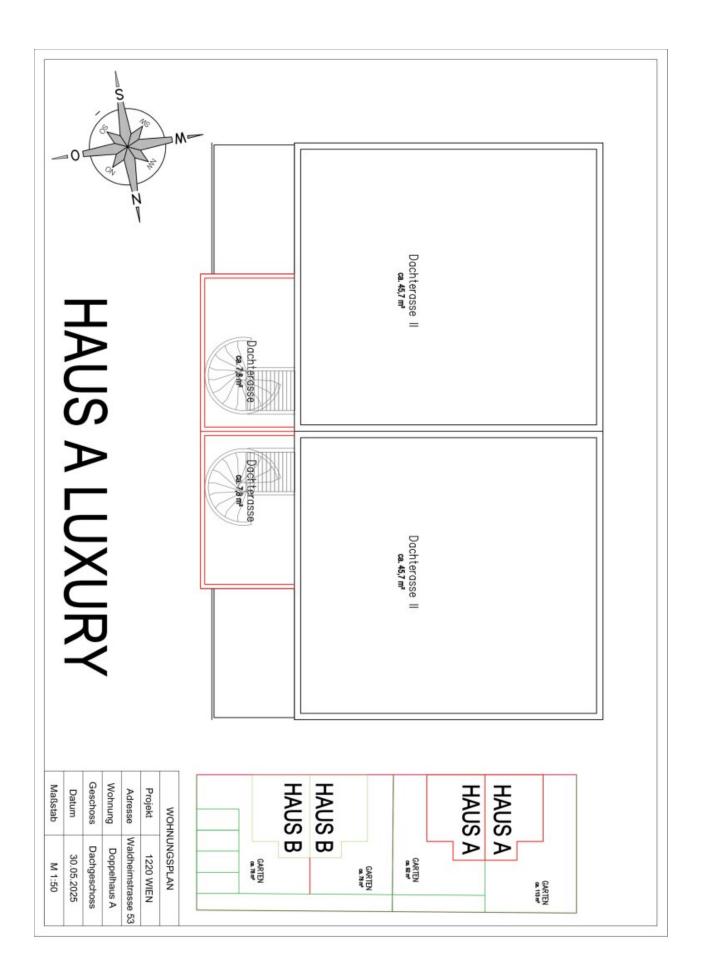












Objektbeschreibung

Qualität auf höchstem Niveau - Planung und Ausführung nach eigenen Wünschen und Bedürfnissen.

Aufgeteilt auf drei Ebenen verfügt die Immobilie über eine Wohnnutzfläche von ca. 121m², drei helle Schlafzimmer, ein Tageslichtbadezimmer und zwei getrennte Toiletten. Das Herzstück bildet der lichtdurchströmte Wohn-/ Essbereich mit vollausgestatteter Einbauküche samt Elektrogeräte und Zugang auf die herrliche Terrasse mit angrenzendem 114m² Eigengarten. Ein weiteres Highlight sind die herrliche Freiflächen, welche einen umwerfenden Fernblick über den Dächern Wiens versprechen. Der Grundriss lässt sich individuell planen und ermöglicht Ihnen somit freie Hand bei der finalen Gestaltung Ihres neuen Eigenheims.

In einer idyllischen Einfamilienhaussiedlung gelegen, erfahren Sie die Vorteile einer ländlichen Atmosphäre Nahe der belebten Wiener Innenstadt. Die Immobilie bietet seinen neuen Bewohnern einen Ort zum Ankommen und Wohlfühlen gemeinsam mit einem traumhaften Gartenparadies auf Eigengrund. Gegen einen Aufpreis besteht die Möglichkeit eine Sauna und Whirlpool auf dem Dachgeschoss zu errichten. Ergreifen Sie jetzt die einmalige Chance Ihr Traumhaus nach eigenen Wünschen und Bedürfnissen zu gestalten und pure Lebensqualität erfahren zu dürfen.

Flächenaufstellung:

Erdgeschoss 48,20m² + Terrasse ca. 12m²

Obergeschoss 32,50m² + 6,00m² Balkon

Dachgeschoss 36,50m² + Dachterrassen 7,8m²

Eigengarten mit ca. 114m² Nutzfläche

Kostenübersicht:

Kaufpreis Eigengrundstück: € 230.000, -

Kaufpreis Haus schlüsselfertig inkl. Küche: € 219.900, -

Aufpreis Variante Luxury zusätzliche Etage mit ca. 45,70m² Dachterrasse: € 50.000, -

Baubeginn 3 Monate ab Bemusterung und KV - Unterzeichnung, Bauzeit ca. 3 - 4 Monate

Lagebeschreibung:

Der Standort bietet eine ideale Kombination aus urbanem Wohnen und Naturnähe in der lebenswertesten Stadt der Welt. Eine Vielzahl an Freizeitaktivitäten und Erholungsmöglichkeiten für die ganze Familie befinden sich nur einen Steinwurf entfern. Diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf wie Billa, Spar sowie öffentliche Verkehrsmittel per Bus und Zug erreichen Sie bequem in wenigen Minuten. Das exklusive Wohnbauprojekt in idyllischer Grünruhelage des begehrten 22. Bezirks verbindet elegantes Design mit modernem Komfort.

Neugierig geworden? Dann melden Sie sich gerne jederzeit unverbindlich unter: <u>+43 677</u> 61510 881.

Als gewerbliche Vermögensberater bieten wir Ihnen zusätzlich die passende Finanzierung Ihrer Traumimmobilie zu den besten Konditionen!

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

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 <1.500m Apotheke <1.500m Klinik <3.000m

Krankenhaus < 6.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m Kindergarten <1.500m Universität <1.500m Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m Bäckerei <1.500m Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.500m Geldautomat <2.000m Post <1.500m Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m U-Bahn <3.000m Straßenbahn <3.500m Bahnhof <3.000m Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap