

**Neuwertiges Haus in Ruhelage! \*Smarthome \*Hochwertig  
ausgestattet \*TOP Lage**



Gartenansicht

**Objektnummer: 6547/4075**

**Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2000
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	121,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	75,03 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 107,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,64
<b>Kaufpreis:</b>	829.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Markus Dassler**

TRUE Immobilien GmbH & Co KG  
Freiheitssiedlung Block I 23a  
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld















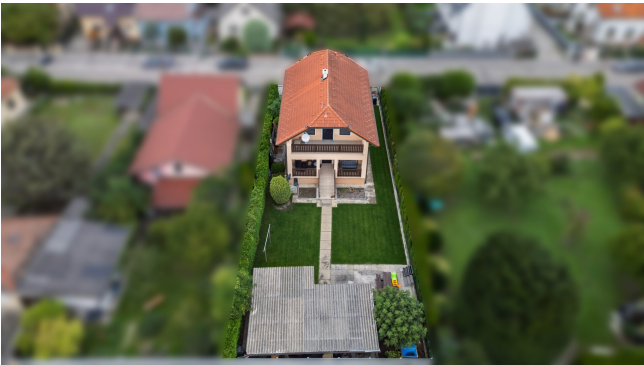




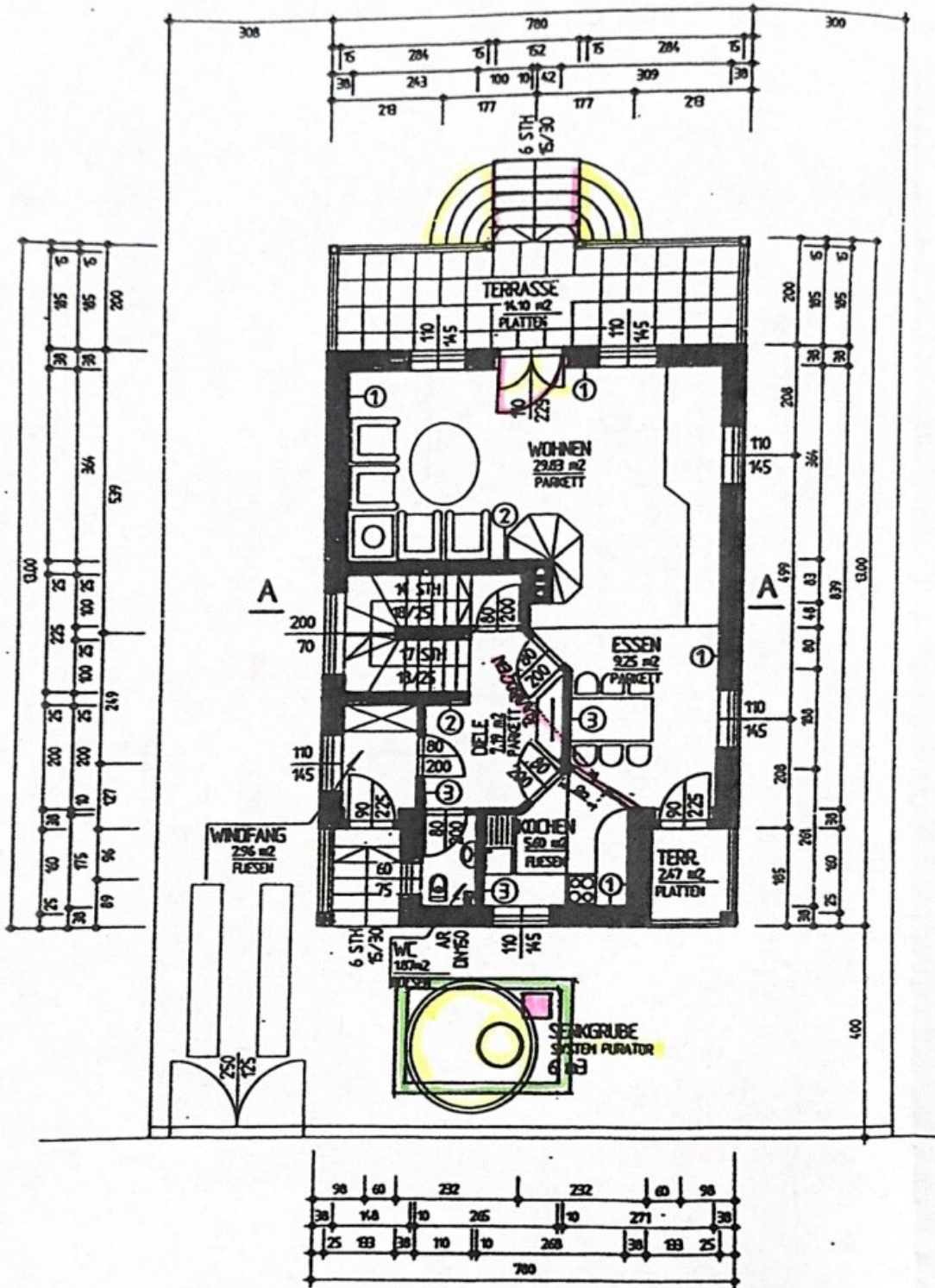




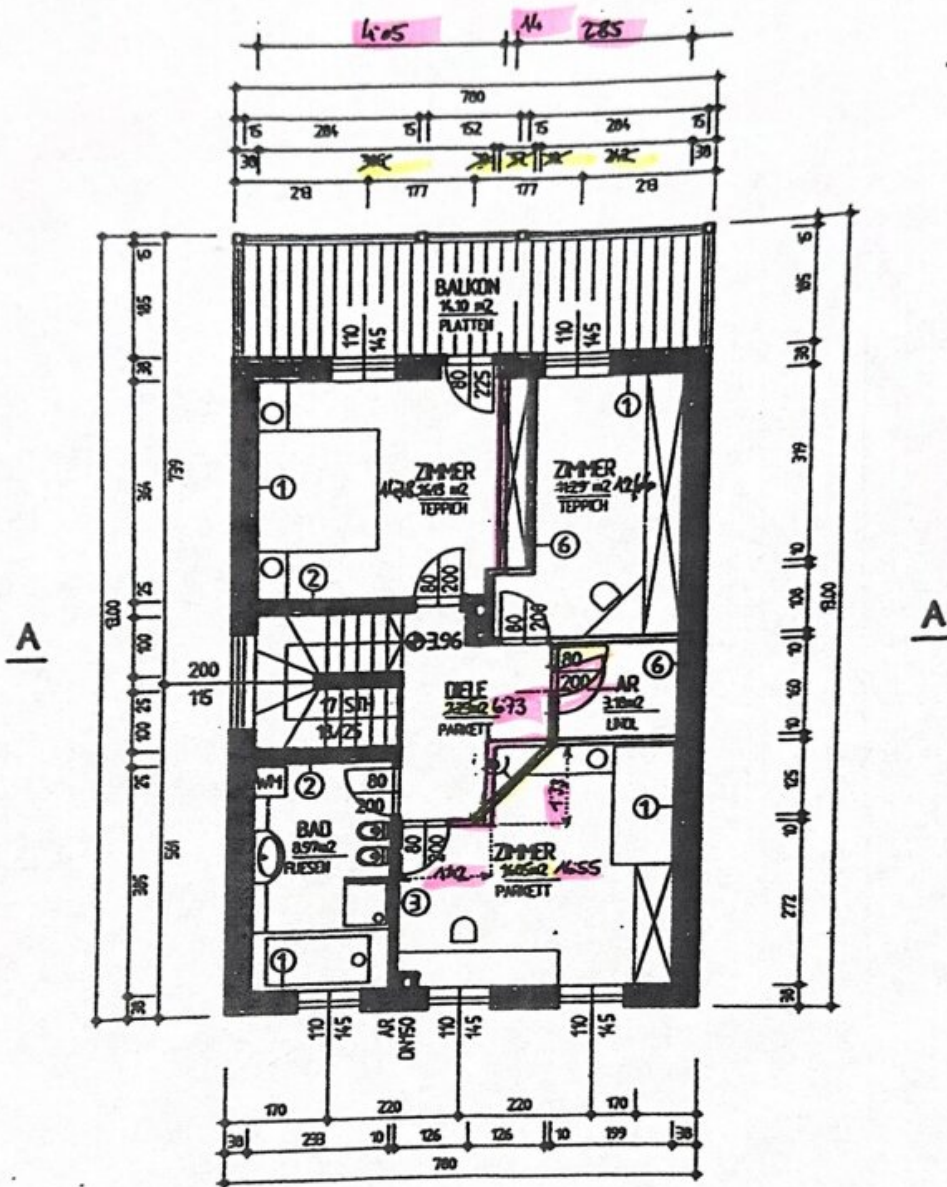




# ERDGESCHOSS



# DACHGESCHOSS





# Objektbeschreibung

## Kurzinformation für eilige Leser

- **Einfamilienhaus** mit ca. **121 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche**
- **Erdgeschoss:** Eingang mit Garderobe, Vorraum, Küche, Wohn-Essbereich, WC
- **Obergeschoss:** Vorraum, 1 großes Schlafzimmer mit Balkon, 1 kleineres Schlafzimmer mit Schrankraum, 1 weiteres großes Zimmer, Badezimmer mit Dusche und Wanne
- **Grundstücksfläche:** ca. **489 m<sup>2</sup>** (lt. Grundbuch)
- Ruhige Lage mit **guter öffentlicher Anbindung**
- **Beheizung:** Gas & Festbrennstoffofen
- **Kellerfläche:** ca. **75 m<sup>2</sup>**
- **Massivbauweise:** Ziegel (38 cm), verputzt mit Thermoputz
- **Smart Home** (Loxone)
- **Brunnen** für Gartenbewässerung
- Video in den Anhängen

## Ausführliche Objektbeschreibung

### Das Wohnhaus

Die Liegenschaft wurde **1999 eingereicht** und **2000 fertiggestellt**. In den Jahren **2022** erfolgte eine umfangreiche Sanierung: Elektrik, Fenster, Beläge und weitere Bereiche wurden erneuert. Zusätzlich wurde eine **Leerverrohrung für eine PV-Anlage** vorbereitet.

Ein **Vorgarten mit KFZ-Abstellplatz** bildet den Eingangsbereich. Über ein paar Stufen gelangt man in den Vorraum mit Garderobe. Von hier führt ein **zentraler Vorraum**, der sowohl den Zugang in den Keller als auch ins Obergeschoss bietet.

**Erdgeschoss:** rechterhand befindet sich ein WC mit Soundsystem. Ein Durchgang führt in die **moderne Küche**, ausgestattet mit **hochwertigen LED-Lichtakzenten** und einer **Soundbox über das Smart-Home-System**. Die Küche ist direkt mit dem Esszimmer verbunden, von dem aus eine kleine Terrasse erreichbar ist.

Der **große Wohnbereich** bietet viel Platz für die Familie. Auch hier wurde eine hochwertige **indirekte Beleuchtung** mit Farbsteuerung installiert. Zwischen Wohn- und Essbereich befindet sich ein Klimagerät sowie die Rauchfangstränge für einen möglichen Kaminanschluss. Eine Türe führt in den gepflegten Garten mit Terrasse.

**Obergeschoss:** ein zentraler Flur erschließt die Räume. Das **große Schlafzimmer mit Balkonzugang** bietet reichlich Platz. Ein weiteres, **kleineres Schlafzimmer** (derzeit Büro) verfügt zusätzlich über einen **Schrankraum**. Das dritte Zimmer wird aktuell als **Kinderzimmer** genutzt. Das großzügige Badezimmer umfasst **Wanne, Dusche, WC und Waschbecken**. In allen Schlafzimmern sind **Klimageräte** verbaut.

**Keller:** linkerhand des Abgangs befindet sich ein kleiner Abstellraum unter der Treppe, das **Kellerstüberl (mit Soundsystem)** sowie ein weiterer Abstellraum in dem sich das Smart Home System und der Sicherungsschrank befinden. Rechterhand liegen ein **Hauswirtschaftsraum** mit viel Platz für Wäschepflege und der **Heizraum** mit Warmwasserboiler, Gasheizung und Festbrennstoffofen.

## Die Außenanlage

Der liebevoll gestaltete Garten ist sowohl über die Terrasse als auch seitlich um das Haus begehbar. Ein **gepflasterter Weg** führt zur **Gartenhütte**, die über einen **Internetanschluss** verfügt – ideal für Homeoffice oder private Hobbys.

Ein **eigener Brunnen** sorgt für kostengünstige Gartenbewässerung.

Vor dem Haus befindet sich ein **KFZ-Abstellplatz**, bereits mit Vorkehrungen für eine **Wallbox** zur E-Auto-Ladung.

## Smart-Home & Ausstattungs-Highlights

- Loxone-System: **Licht, Temperatur und Rollläden** steuerbar per Schalter, App oder Szenarien
- **Alarmanlage** mit Reedkontakten für gekippte Fenster
- **Videogegensprechanlage** (auch über Smartphone steuerbar)
- **Lautsprecherboxen** in nahezu allen Räumen
- **3-fach verglaste Alu-Kunststofffenster mit Insektenschutzgitter**
- **Glasfaseranschluss** vorhanden
- LAN-Anschlüsse in Wohnzimmer, Schlafzimmern, Kellerstüberl und Gartenhütte
- Leerverrohrung für **Photovoltaik-Anlage**
- Stromzuleitung für **Wallbox** vorbereitet

## Technik, Heizung & Betriebskosten

Die **Beheizung und Warmwasseraufbereitung** erfolgen über eine **Gastherme** oder einen **Festbrennstoffofen**, gesteuert über Heizkörper. Das System ist **witterungsgeführt**.

Zwei Kaminzüge sind vorhanden und ermöglichen den Anschluss einer **zusätzlichen Festbrennstoffheizung** (nach Rücksprache mit dem Rauchfangkehrer).

### Betriebskosten:

- **Gas und Strom: rund 440€ im Quartal**
- **Gemeindekosten** (Grundsteuer, Kanal, Bereitstellung, Müllabfuhr): ca. **€200 im Quartal**

- **Wasser: 113€ im Quartal**

Somit belaufen sich die **Monatlichen Ausgaben** (bis auf Versicherung, Internet usw.) **auf rund 251€**- die Angaben sind natürlich Verbrauchsabhängig.

## **Infrastruktur:**

### **? Bildungseinrichtungen**

**Kindergärten, Volksschulen** und **weiterführende Schulen** sind alle in der nahen Umgebung vorhanden.

### **? Gesundheitsversorgung**

- **Klinik Donaustadt:** Bietet eine umfassende medizinische Versorgung und ist mit dem Auto in 15 Minuten erreichbar.
- **Ärzte und Fachärzte:** Die ärztliche Versorgung ist in der unmittelbaren Umgebung sehr gut.

### **?? Nahversorgung**

In der näheren Umgebung sind einige Filialen von großen Supermarktketten wie Billa, Lidl, Spar und DM und BIPA.

Diese Geschäfte bieten eine umfassende Nahversorgung und sind sowohl zu Fuß, mit dem Auto als auch mit dem Fahrrad gut erreichbar.

### **? Öffentlicher Verkehr**

## **Busverbindungen:**

- **Linie 98A:** Fährt zur U2 Station Aspernstraße.
- **Linie 99A:** Fährt zur U2 Station Seestadt.

Aktuelle Fahrpläne und Verbindungen sind über den Verkehrsverbund Ost-Region (VOR) abrufbar: [www.vor.at](http://www.vor.at)

## **? Auto-Anbindung:**

- Anbindung über die Eßlinger Hauptstraße, Groß-Enzersdorfer Straße und Langobardenstraße zur A23.

## **? Besonderheiten & Freizeit**

Wien bietet unendlich viele Möglichkeiten für die Gestaltung der Freizeit.

## **SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?**

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

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.