

**Erstbezug - mit grünem Weitblick - sonnige Ausrichtung -  
hochwertige Ausstattung - Doppelgarage**



**Objektnummer: 8132**

**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	137,44 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	208,39 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 23,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,65
<b>Kaufpreis:</b>	849.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Hellebrand**

4immobilien  
Bahnstraße 35  
2230 Gänserndorf

T 0664 / 753 46 995



4

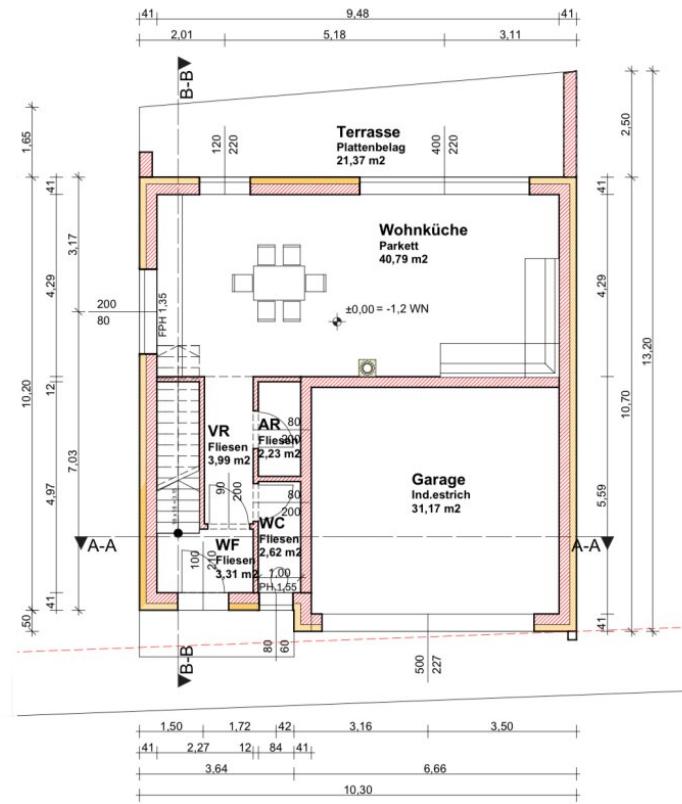


4

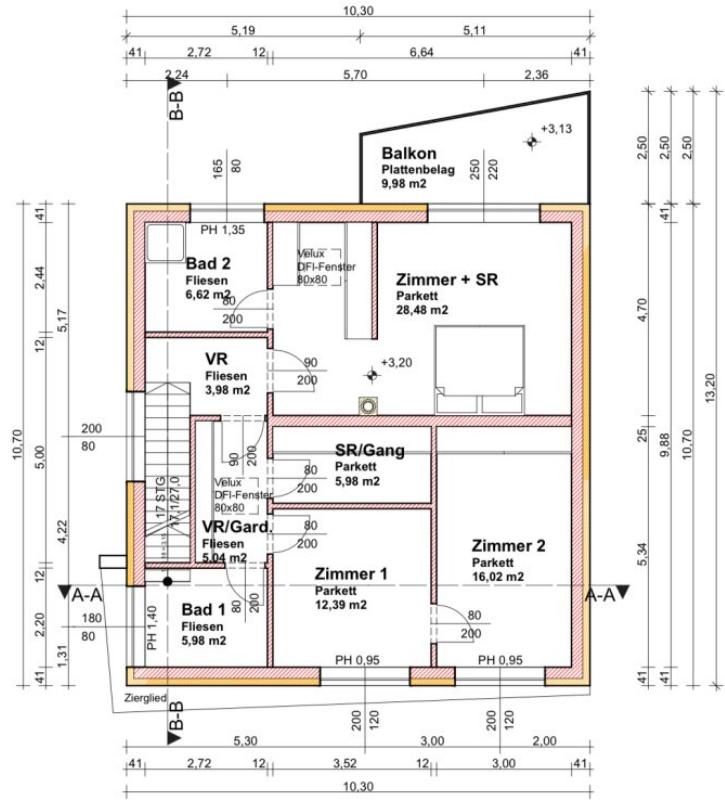


4



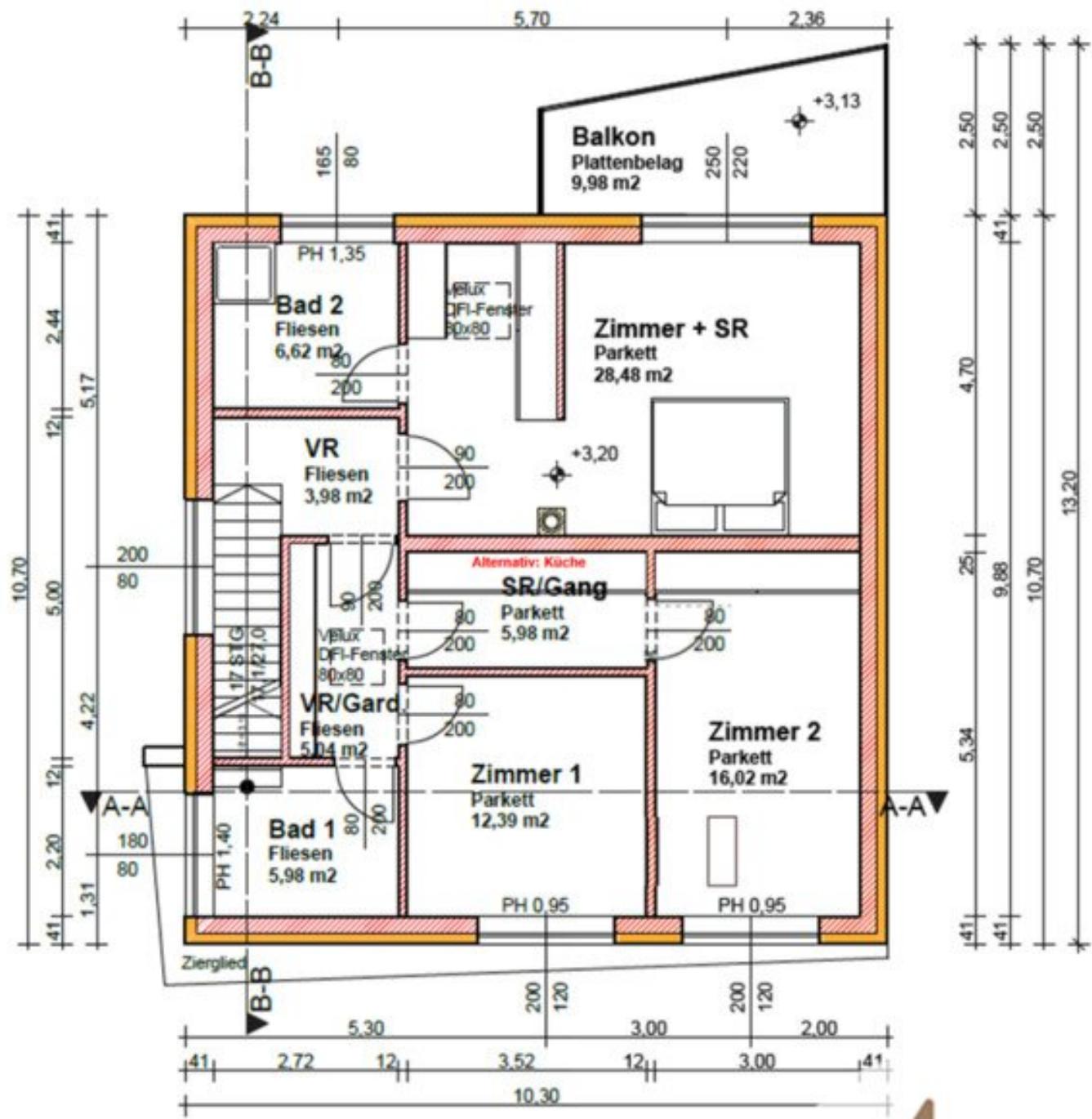


4



## Grundriss 1. OG

4



## Grundriss 1. OG

Flächenaufstellung				Bebauungsdichte			Bruttonrauminhalt		
Nutzung	Geschoss	Funktion	Fläche	BGF	EG (+ Garage)	108,24 m <sup>2</sup>	BRI	EG	346,37 m <sup>3</sup>
WNF	EG	WF/Gard.	3,31 m <sup>2</sup>	OG		110,21 m <sup>2</sup>		OG	375,82 m <sup>3</sup>
		Vorraum	3,99 m <sup>2</sup>			BGFL Summe	218,45 m <sup>2</sup>		
		WC	2,62 m <sup>2</sup>			Grundstücksfläche	338 m <sup>2</sup>		
		AR	2,23 m <sup>2</sup>						
		Küche/Wohnen/Essen	40,79 m <sup>2</sup>						
			52,94						
						Geschossflächenzahl (GFZ) (218,45/338) = 0,65			
OG		VR	3,98 m <sup>2</sup>						
		Gang	5,04 m <sup>2</sup>						
		SR	5,98 m <sup>2</sup>						
		Zimmer 1	12,39 m <sup>2</sup>						
		Zimmer 2	16,02 m <sup>2</sup>						
		Bad 1	5,98 m <sup>2</sup>						
		Zimmer + SR	28,48 m <sup>2</sup>						
		Bad 2	6,62 m <sup>2</sup>						
			84,5						
		Summe WNF	137,44 m <sup>2</sup>			Grundflächenzahl (GRZ) (108,24/338) = 0,32			

# Objektbeschreibung

## Ein Zuhause mit Charakter stilvoll, effizient und in bester Lage.

In einer **ruhigen Wohngegend** erwartet Sie dieses modern gegliederte Einfamilienhaus mit rund **137 m<sup>2</sup> Wohnfläche** auf zwei Ebenen. Großzügige, lichtdurchflutete Räume, zwei Bäder und mehrere Schlafzimmer schaffen ideale Voraussetzungen für Familien oder Paare mit Platzbedarf. Das Grundstück mit ca. **338 m<sup>2</sup>** bietet Raum für Garten, Rückzug und Freizeitgestaltung. Eine **geräumige Garage mit 31 m<sup>2</sup>** sorgt für zusätzlichen Komfort und rundet dieses attraktive Angebot ab.

## Kurzinfo Ausführung und Ausstattung

- 4-Zimmer mit Garten und Terrassen
- Ziegelmassiv
- Vollwärmeschutzfassade
- hochwertige Fenster mit 3-Schichtverglasung und Aussenjalousien
- Fußbodenheizung
- 1 Garagen mit Platz für 2 Kraftfahrzeuge
- 3 Schlafzimmer, 2 Badezimmer
- Großzügige Raumgestaltung
- Luftwärmepumpe mit Kühlfunktion
- Einliegerwohnung wäre möglich (durch Abtrennung)

- Ca. 100 qm PV-Anlage ist möglich
- Brunnen mit Grundwasser vorhanden
- Autarke Versorgung für das Haus mit Strom und Wasser ist möglich

Das Haus wird **schlüsselfertig** übergeben. Die Ausführung erfolgt **verpflichtend (ohne Küche)** zu einem **Fixpreis von € 45.000,-** gemäß der vereinbarten Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Die **Kosten der Kaufvertragserrichtung werden vom Verkäufer übernommen.**

Das Objekt steht auf einem separaten Grundstück, zugleich eröffnet sich die seltene Gelegenheit, beide Häuser als Ensemble zu erwerben, verbunden durch die Gartenanlage entsteht ein großzügiges Refugium mit besonderem Mehrwert. **Kontaktieren Sie mich gerne für nähere Details zu diesem besonderen Angebot.**

## Lage

Inmitten des **grünen Mühlwasser** gelegen, vereint diese Lage naturnahes Wohnen mit hervorragender Infrastruktur. Die **U2-Station „Aspernstraße“** ist in rund **9 Minuten** mit dem Fahrrad erreichbar, Nahversorger wie ein Billa befinden sich in kurzer Gehdistanz. Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung sind schnell erreichbar, ebenso wie vielfältige Gastronomiebetriebe in der Umgebung. Die Nähe zu **Erholungsgebieten** wie der **Lobau** und der **Donauinsel** bietet ideale Bedingungen für Sport, Freizeit und Naturgenuss - vom Reiten über Fußball bis hin zum entspannten Baden.

## Öffentliche Verkehrsanbindung

400m zum Autobus 93A - "Plattensteinergasse"

650m zum Autobus 92A, 93A - "Aspern Sportplatz"

6 Autobusminuten mit der 93A zur U2 "Aspernstraße U"

**Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0664 75346995](tel:066475346995) zur Verfügung.**

[www.4immobilien.at](http://www.4immobilien.at)

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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.