

Familienfreundliche südseitige Doppelhaushälfte mit Panoramablick am Riederberg



Objektnummer: 3837

Eine Immobilie von Gottlieb Properties Immobilienreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3004 Ried am Riederberg
Baujahr:	2016
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	125,76 m ²
Nutzfläche:	140,50 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	184,82 m ²
Heizwärmebedarf:	A 22,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	425.000,00 €
Betriebskosten:	170,93 €
USt.:	17,09 €
Infos zu Preis:	

Die Grundsteuer und die Gemeindeabgaben werden pro Quartal verrechnet.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

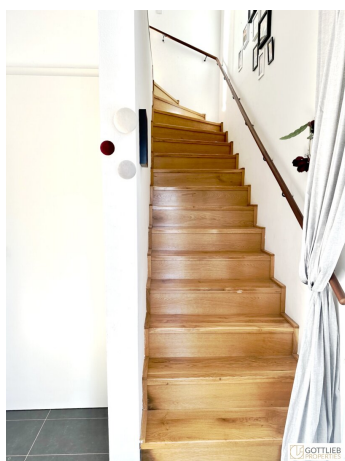
Ihr Ansprechpartner

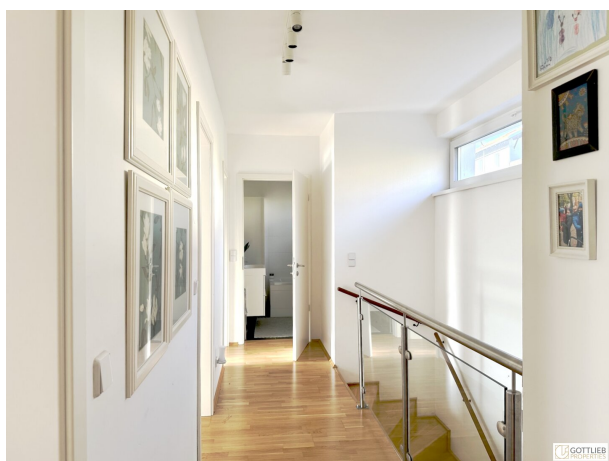
Gabriela Luksch

Gottlieb Properties Immobilienreuhand GmbH
Gluckgasse 1 / 8 & 9







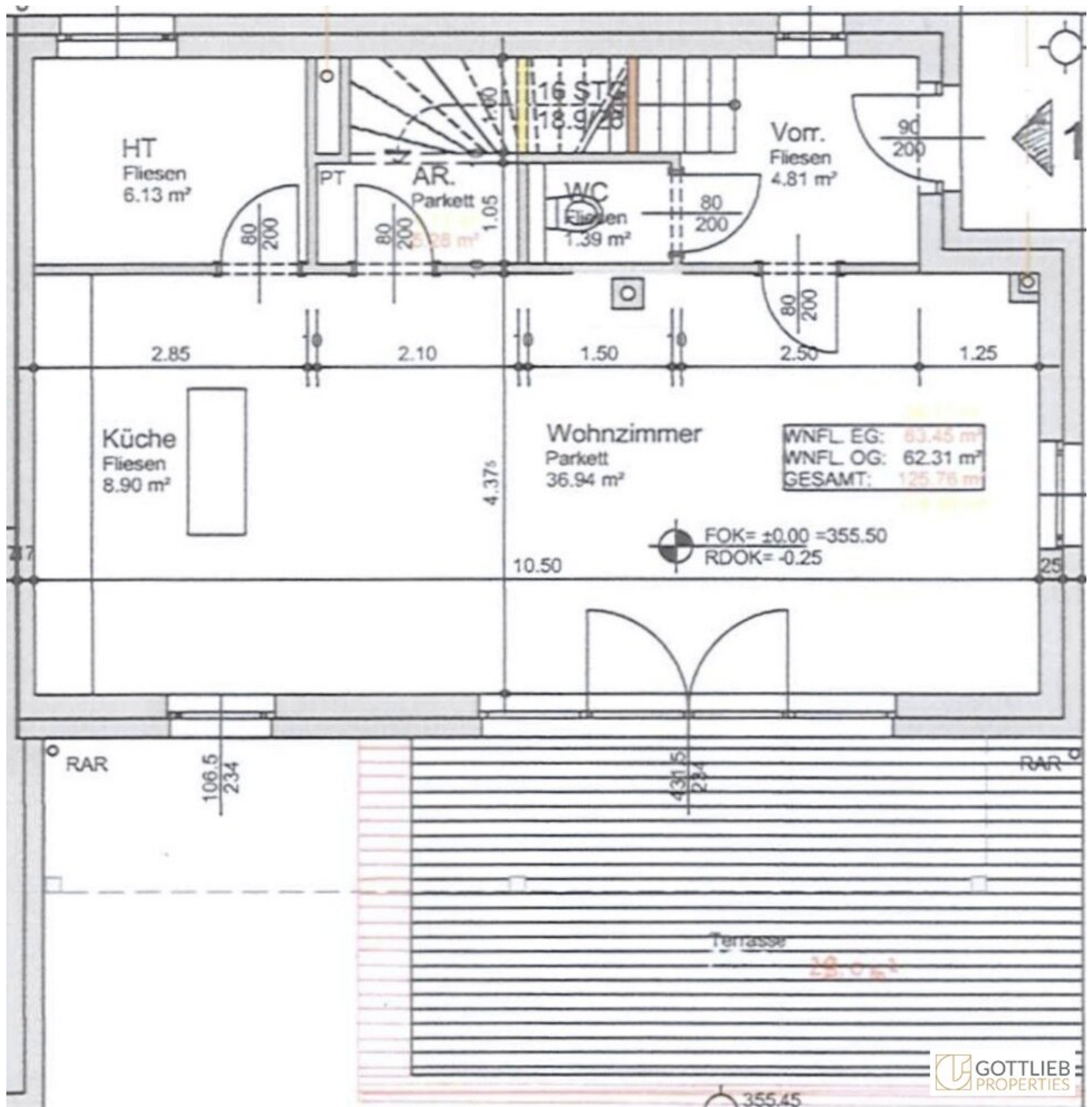


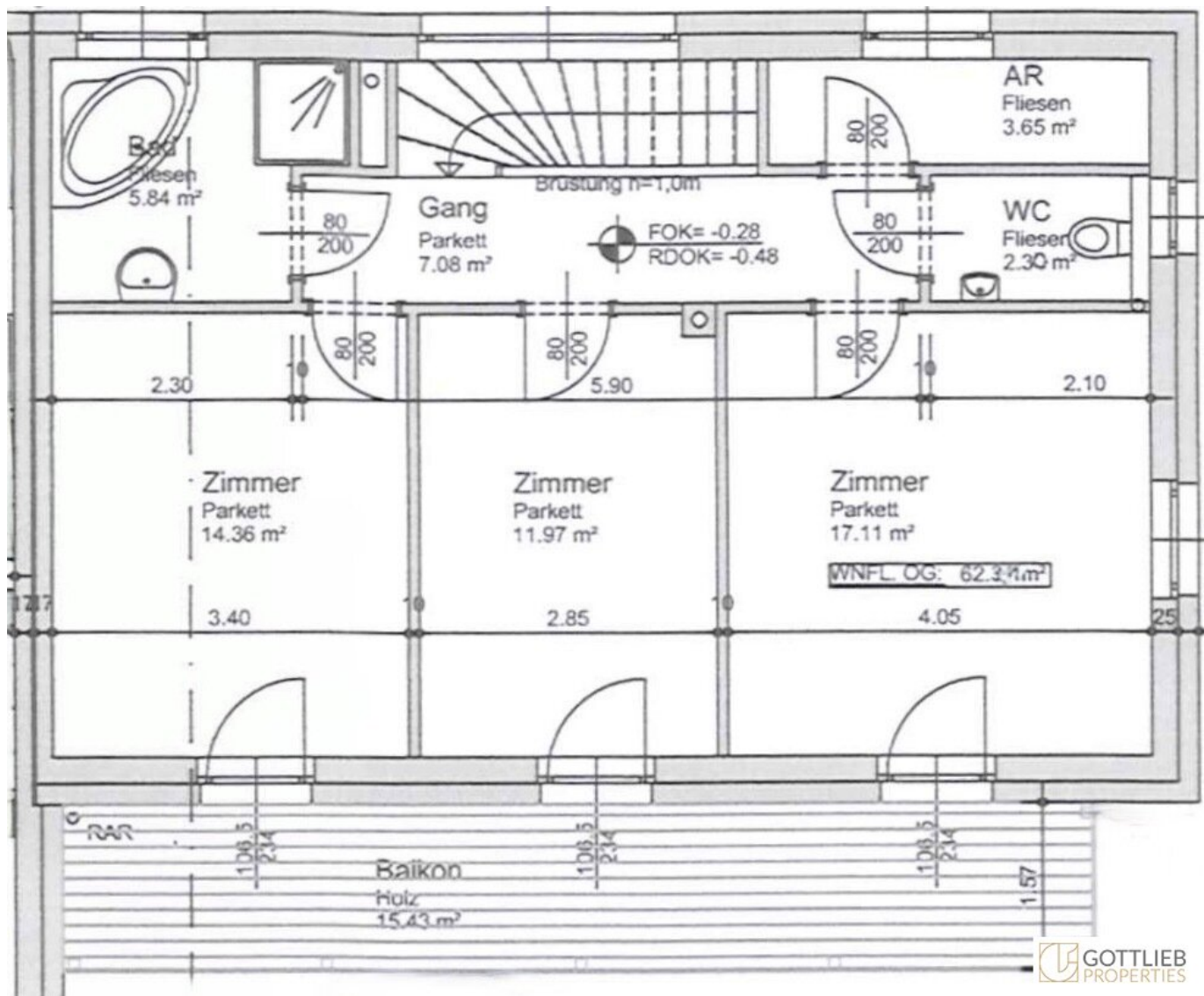












Objektbeschreibung

In sonniger Südhanglage mit Panoramablick wurden im Jahre 2016 zwei Doppelhäuser fertiggestellt. Neben der großzügigen Terrassenfläche und dem geräumigen Eigengarten besticht diese zum Verkauf stehende Doppelhaushälfte durch eine perfekt gestaltete Raumaufteilung und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Vom Eingangsbereich erreicht man den geräumigen Wohn-Ess-Bereich mit ca. 37 m², welcher Zugang zur Terrasse und zum Eigengarten bietet sowie eine Gäste-Toilette und einen Technik- und Abstellraum. Über eine Treppe im Vorraum gelangt man in das erste Obergeschoss mit drei Schlafzimmern, ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche, eine Toilette sowie einen Abstellraum. Alle drei Schlafzimmer bieten separaten Zugang zu einem Balkon mit imposantem Fernblick, der sich über die gesamte Länge der Doppelhaushälfte erstreckt.

Die exklusive Ausstattung, die perfekte Raumaufteilung sowie das großzügige Wohnkonzept sprechen für sich selbst und holt man durch die Nähe zum Waldrand die Natur direkt ins Wohnzimmer.

- + absolute Grünruhelage
- + Fernblick
- + großer Eigengarten mit Terrasse und Gartenhaus
- + ca. 126 m² Wohnfläche
- + geräumiger Wohn-Ess-Bereich mit
- + komplett ausgestatteter Küche
- + drei Schlafzimmer
- + Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- + zwei separate Toiletten mit Handwaschbecken
- + zwei Abstellräume
- + ein Technikraum

Die Ausstattung

- + hochwertige Vollholz-Parkettböden in Eiche
- + Luftwärmepumpe
- + 3-fache Isolierverglasung
- + Fußbodenheizung
- + Aussenjalousien automatisch / manuell
- + großer Eigengarten
- + Terrasse
- + Balkon
- + Gartenhaus
- + PKW-Stellplatz

Die Lage

Der Riederberg ist eine Passhöhe mit 384 m über dem Wienerwald zwischen Wien und dem Tullnerfeld. Weitläufige Wälder mit Wandermöglichkeiten und Fahrradwegen sowie gemütliche Landgasthäuser und Heurigen bieten vielfältige Freizeit- und Genußmöglichkeiten.

Geschäfte des täglichen Bedarfs findet man nur wenige Autominuten beziehungsweise Busstationen entfernt in den nächstgelegenen Ortschaften Gablitz, Purkersdorf und Sieghartskirchen. Die Einkaufsstadt Tulln und der Bahnhof Wien Hütteldorf mit U-Bahn-Station sind in ca. 20 Autominuten zu erreichen. Mit dem Autobus gelangt man in ca. 15 Minuten zum Auhof Center und zum Bahnhof in Purkersdorf.

Die Autobus-Haltestelle ist in nur zwei Minuten fußläufig zu erreichen.

Sonstiges

Der Balkon bedarf einer Sanierung.

Trinkwasser und Strom sind verbrauchsabhängige Kosten und daher nicht in den Betriebskosten enthalten.

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Mobilnummer, Email) bearbeiten können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.000m
Apotheke <4.000m
Klinik <7.000m
Krankenhaus <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m
Kindergarten <3.000m
Universität <9.000m
Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.500m
Bäckerei <5.000m
Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige

Bank <5.000m
Geldautomat <3.000m
Post <4.500m
Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <6.500m
Autobahnanschluss <8.500m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap