

5-Zimmer-Designhaus mit Garten Keller & Dachterrassen



Objektnummer: 8176

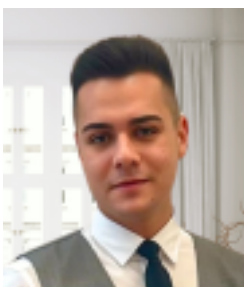
Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	152,50 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	599.000,00 €
Betriebskosten:	250,00 €
Provisionsangabe:	

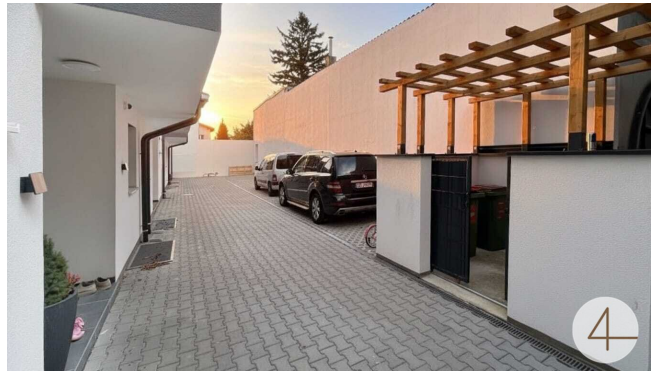
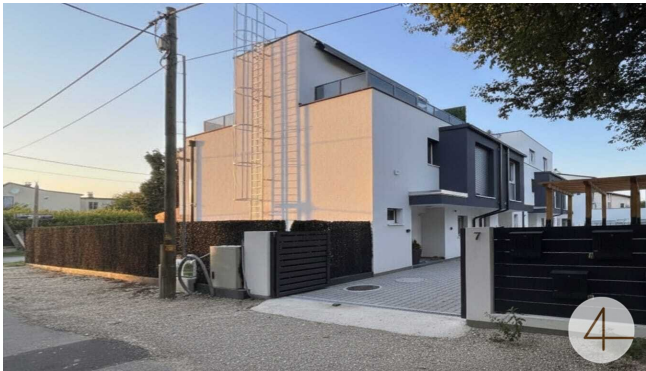
21.564,00 € inkl. 20% USt.

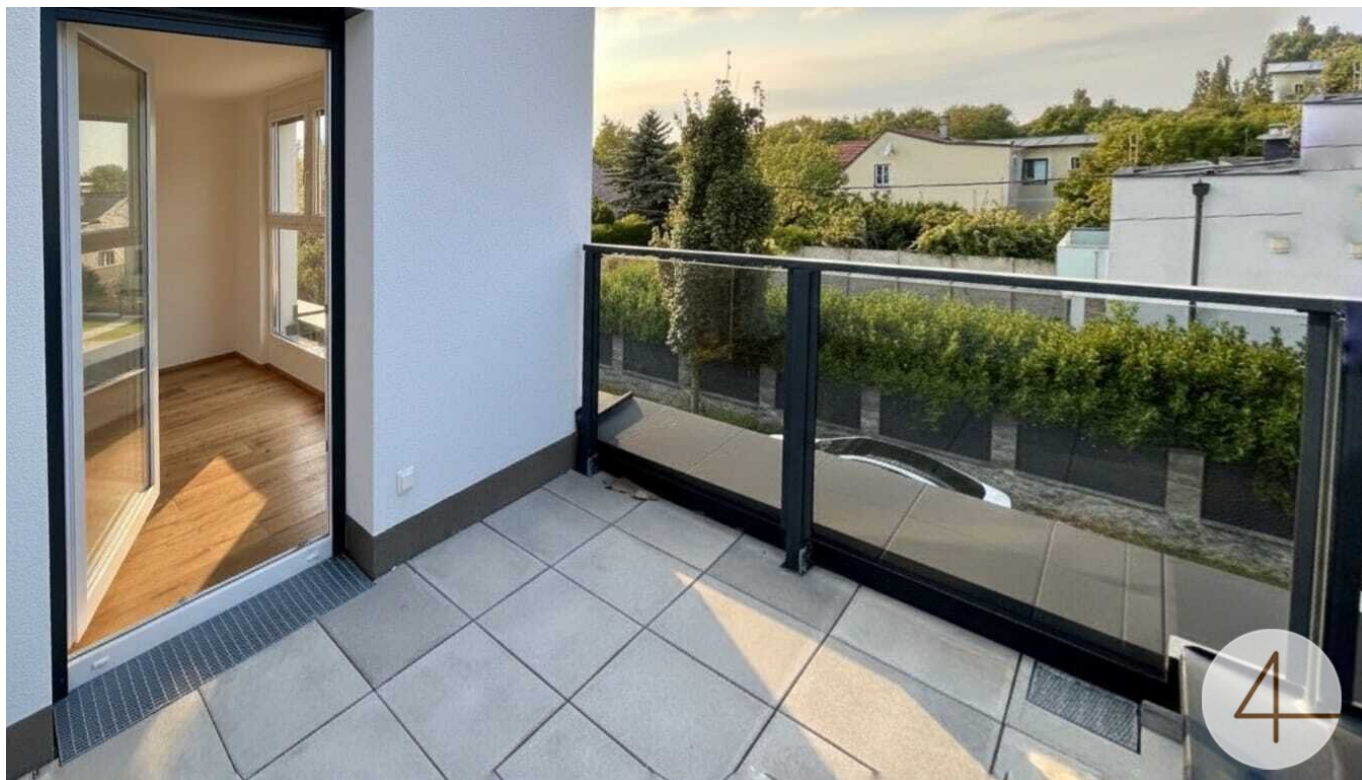
Ihr Ansprechpartner

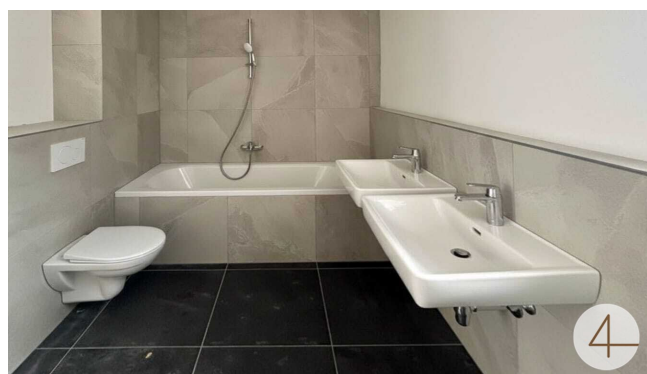
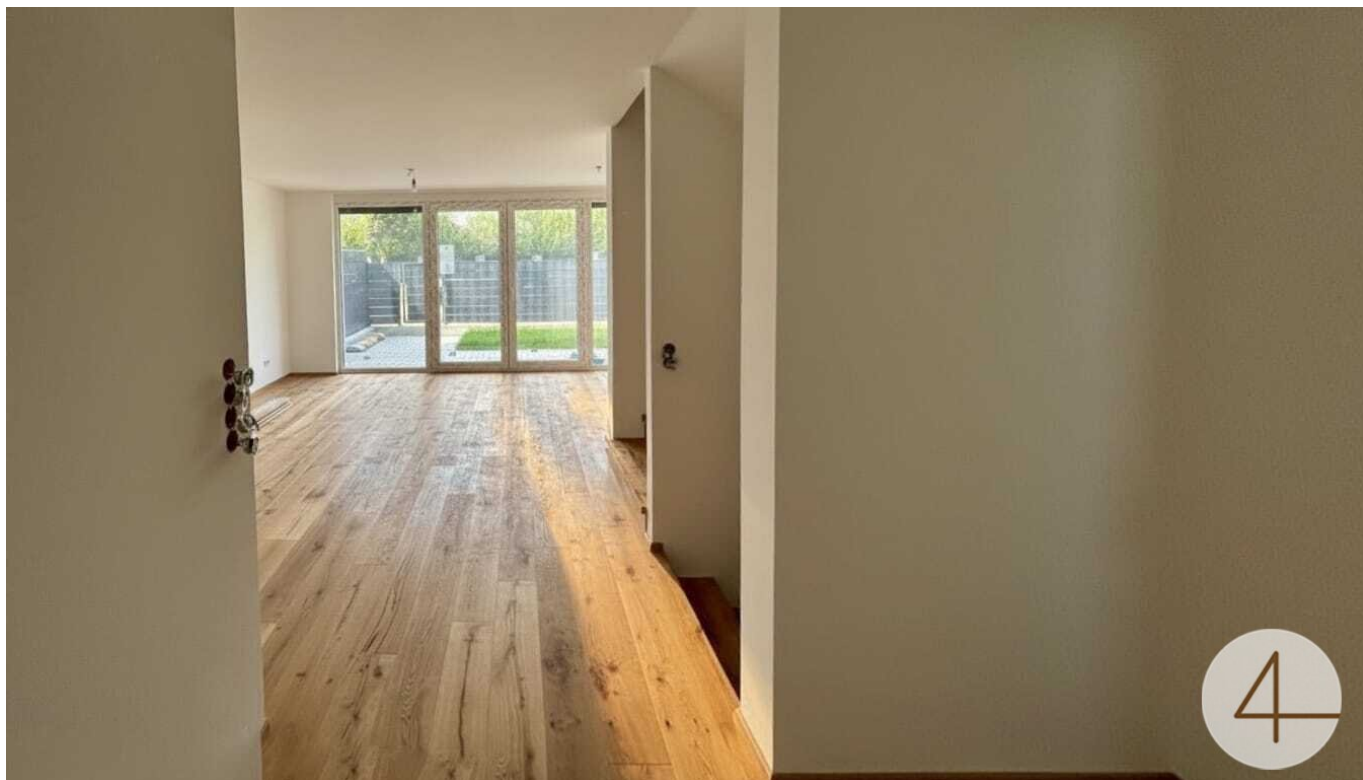


Kevin Krammer

4immobilien
Bahnstraße 35
2230 Gänserndorf









Objektbeschreibung

Highlights auf einen Blick:

- **4 Ebenen** (inkl. vollwertigem Keller mit Fußbodenheizung)
- **5 Zimmer** (inkl. flexibel nutzbarem Dachgeschosszimmer)
- **3 sonnige Terrassen**
- **Privater Garten**
- **1 PKW-Stellplatz**
- **Fußbodenheizung mit Luftwärmepumpe**
- **Kaminvorbereitung inklusive**
- **Außenrollos elektrisch bedienbar**
- **Schlüsselfertig – sofort beziehbar**

Details zu Haus 2 (noch verfügbar!)

- **Nutzfläche:** ca. 152,50 m² (inkl. Keller)
- **Außenflächen:** Terrassen & Garten ca. 45,25 m²
- **Stellplatzfläche:** ca. 14,20 m²
- **Kaufpreis:** EUR 599.000,- (schlüsselfertig)

Haus 1, 3 und 4: Bereits verkauft

Raumaufteilung:

KELLER

- Technikraum (Platz für Warmwasserspeicher, Photovoltaik-Wechselrichter & Batterie)
- Hobbyraum (z. B. Fitness, Werkstatt, Atelier)
- 2 Kellerfenster
- Fußbodenheizung

ERDGESCHOSS

- Wohn-/Essbereich mit Zugang zur Terrasse und Garten
- Gäste-WC
- 1 PKW-Stellplatz direkt vor dem Haus

OBERGESCHOSS

- 3 Schlafzimmer
- 1 Badezimmer mit Badewanne und Tageslicht

DACHGESCHOSS

- 1 Zimmer (Schlafen/Arbeiten)
- 2 große Terrassen mit traumhaftem Fernblick

Ausstattung:

- **Heizung:** Fußbodenheizung mit energieeffizienter Luftwärmepumpe
- **Fenster/Türen:** 3-fach Verglasung
- **Wärmedämmung:** EPS F PLUS
- **Elektrische Außenrollos**
- **Bodenbeläge:** Echtholzparkett & Feinsteinzeug-Fliesen

- **Kaminvorbereitung** inklusive (für romantische Abende)
- **Bad mit Wanne**, Gäste-WC
- **WG-geeignet**
- **Abstellräume auf jeder Ebene**
- **Energieausweis:** HWB 35,9 kWh/m²/Jahr (Klasse B), fGEE 0,73 (Klasse A)

Lage & Infrastruktur:

Die genaue Adresse sowie ein umfassendes Lageexposé mit Informationen zur Infrastruktur (Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Öffis etc.) stellen wir Ihnen **nach Anfrage** gerne als **Download** zur Verfügung.

Sonstiges:

- **Eigentumsform:** Wohnungseigentum
- **Maklerhinweis:** Zwischen Vermittler und Eigentümer besteht ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis. Vermittler ist als **Doppelmakler** tätig.

Jetzt anfragen und mehr erfahren!

Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage:

- Detailliertes Lageexposé mit Adresse
- Einreichpläne & Energieausweis
- Betriebskostenübersicht

Ihr neues Zuhause wartet – jetzt Besichtigung sichern!

? Kontaktieren Sie uns für einen persönlichen Termin oder eine unverbindliche Beratung zur Finanzierung

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.