

**Elegante Neubauten: Erstbezug mit Garten, Terrasse und
Luftwärmepumpe | Helle und moderne Räume |
Hochwertige Ausstattung | Parkplatz**



Objektnummer: 16349

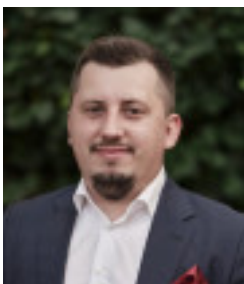
Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	147,00 m²
Nutzfläche:	239,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 47,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	630.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.635,98 €
Provisionsangabe:	

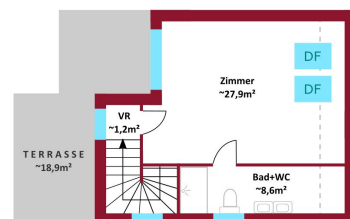
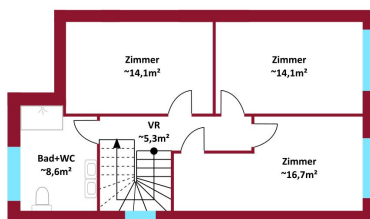
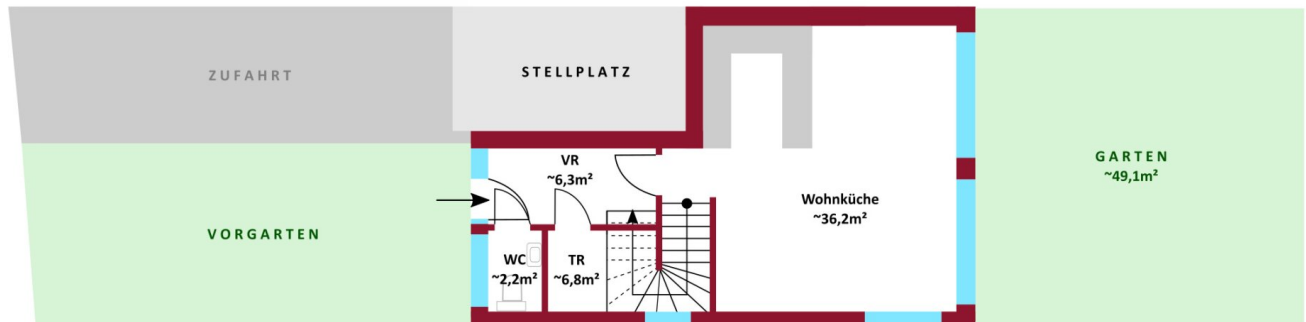
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

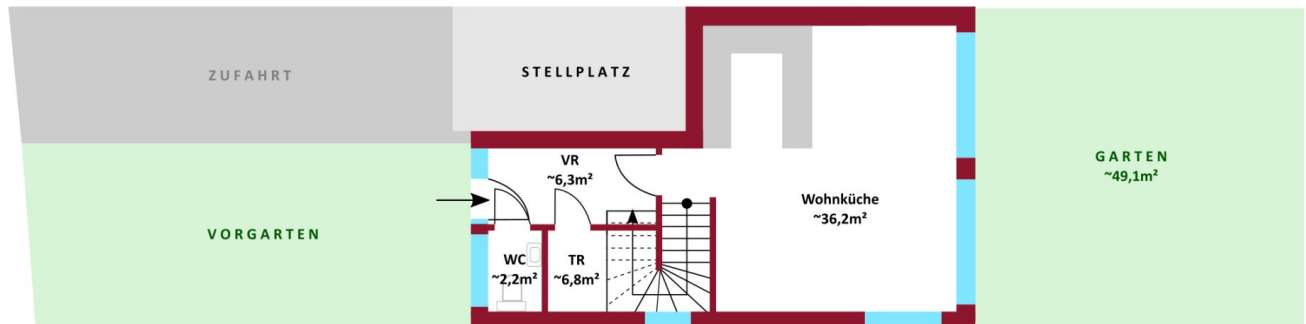
Ihr Ansprechpartner

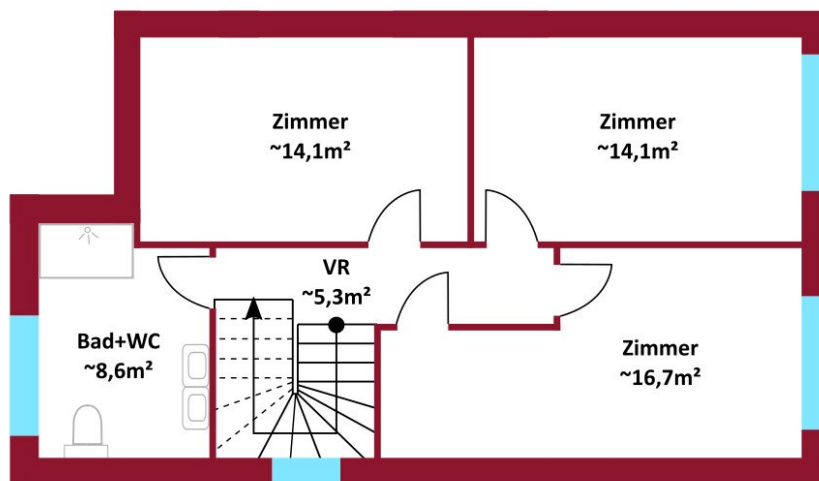


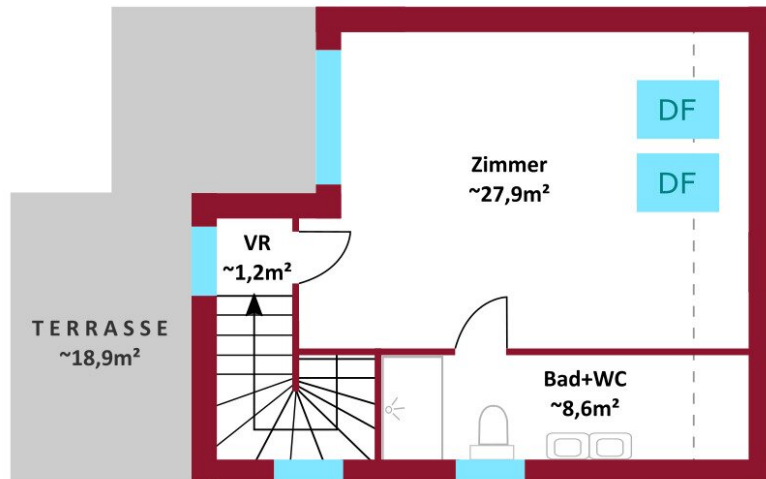
Alexandru Filimon

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1









Objektbeschreibung

**Kurz vor Baubeginn! Familientraum! Reihenhauser! Großzügige Außenflächen!
Top-Ausstattung! Ruhige Lage! Luftwärmepumpe!**

Zum Verkauf stehen drei exquisite Reihenhäuser mit jeweils etwa 117 m² Wohnnutzfläche. Die Garten- und Terrassenflächen im Erdgeschoß umfassen ca. 46 m² und 89 m², mit einer Dachterrasse von ca. 18 m². Die drei Häuser bieten großzügigen Wohnkomfort durch ideale Raumaufteilung, genügend Stauraum und offene Räume, die ein einladendes und lichtdurchflutetes Ambiente schaffen. Diese Luxusimmobilien begeistern zudem mit weitläufigen Außenflächen und einem naheliegenden Parkplatz.

Genießen Sie den wunderschönen Garten mit Terrasse, der ideal zum Entspannen und geselligen Beisammensein ist. Die offene Wohnküche, ausgestattet mit großzügigen Fensterfronten, sorgt für ein helles und freundliches Zuhause. Die Häuser bieten zudem drei WCs, zwei Badezimmer mit Fenstern, Fußbodenheizung, ein Bad mit Doppelwaschbecken und Dusche sowie einen Parkplatz. Die Vorbereitung für Klimaanlage und eine effiziente Luftwärmepumpe sind bereits vorhanden.

Highlights und Ausstattung:

- Erstbezug/Neubau
- Großes Wohnzimmer
- 4 Schlafzimmer
- 2 Außenflächen
- Fußbodenheizung
- Luftwärmepumpe
- Großes Badezimmer im OG mit Dusche, Doppelwaschbecken und WC
- Badezimmer im DG mit Dusche und WC

- Vollwärmefassade
- Ruhige Lage
- Elektrische Rollläden mit Fliegengitter
- Vorbereitung für **Photovoltaikanlage**
- Vorbereitung für **Klimaanlage**
- PKW-Parkplatz

Raumaufteilung:

- Optimale Planung der Räumlichkeiten
- Großzügige Wohnküche mit Essbereich
- 4 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Doppelwaschbecken
- Zweites Badezimmer im Dachgeschoss
- 3 Toiletten

TOP 1 - Wohnnutzfläche ca. 277 m² - 650.000€ (inkl. Stellplatz)

TOP 2 - Wohnnutzfläche ca. 213 m² - 599.000€ (inkl. Stellplatz)

TOP 3 - Wohnnutzfläche ca. 239 m² - 630.000€ (inkl. Stellplatz)

Gerne steht Ihnen Herr Alexandru Filimon für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0660 285 0330](tel:06602850330) zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

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

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

TOP 1

Raumaufteilung:

???EG

- Eingang mit Vorraum ca. **6,3 m²**
- Großzügiges Wohnküche ca. **36 m²** mit Gartenzugang
- getrennte WC mit Waschbecken
- Technikraum
- Garten
- PKW - Parkplatz ca. **12 m²**

OG

- Zimmer 1 ca. **17 m²**

- Zimmer 2 ca. **14 m²**
- Zimmer 3 ca. **14 m²**
- Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Dusche und WC
- Gang

DG

- Zimmer 4 ca. **28 m²** mit **Terrassenzugang**
- Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Dusche und WC
- Terrasse ca. **19 m²**

Kaufpreis:

Der belagsfertiger Verkaufspreis beläuft sich auf 630.000,-- Euro

1 Parkplatz ist im Verkaufspreis inkludiert.

Gerne steht Ihnen Herr Alexandru Filimon für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0660 285 0330](tel:06602850330) zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

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

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <2.500m

Bank <2.000m

Post <1.500m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <3.000m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap