

**Modernes, klar gestaltetes Einfamilienhaus mit viel Platz
und Technik!**



Objektnummer: 1587

Eine Immobilie von KLEIN & PARTNER Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	165,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	153,00 m²
Keller:	63,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 32,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	1.790.000,00 €
Provisionsangabe:	

53.700,00 €

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michael Moser

KLEIN&PARTNER Immobilien GmbH
Hietzinger Hauptstraße 28













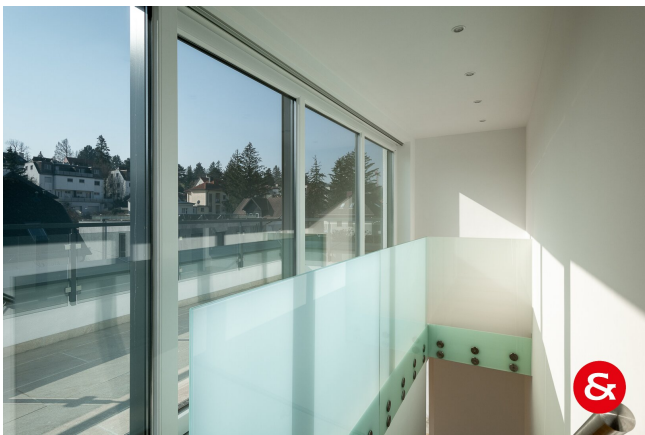






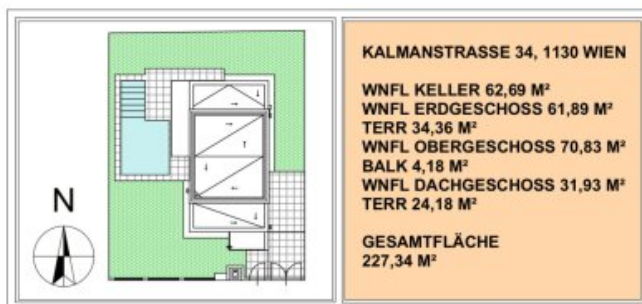
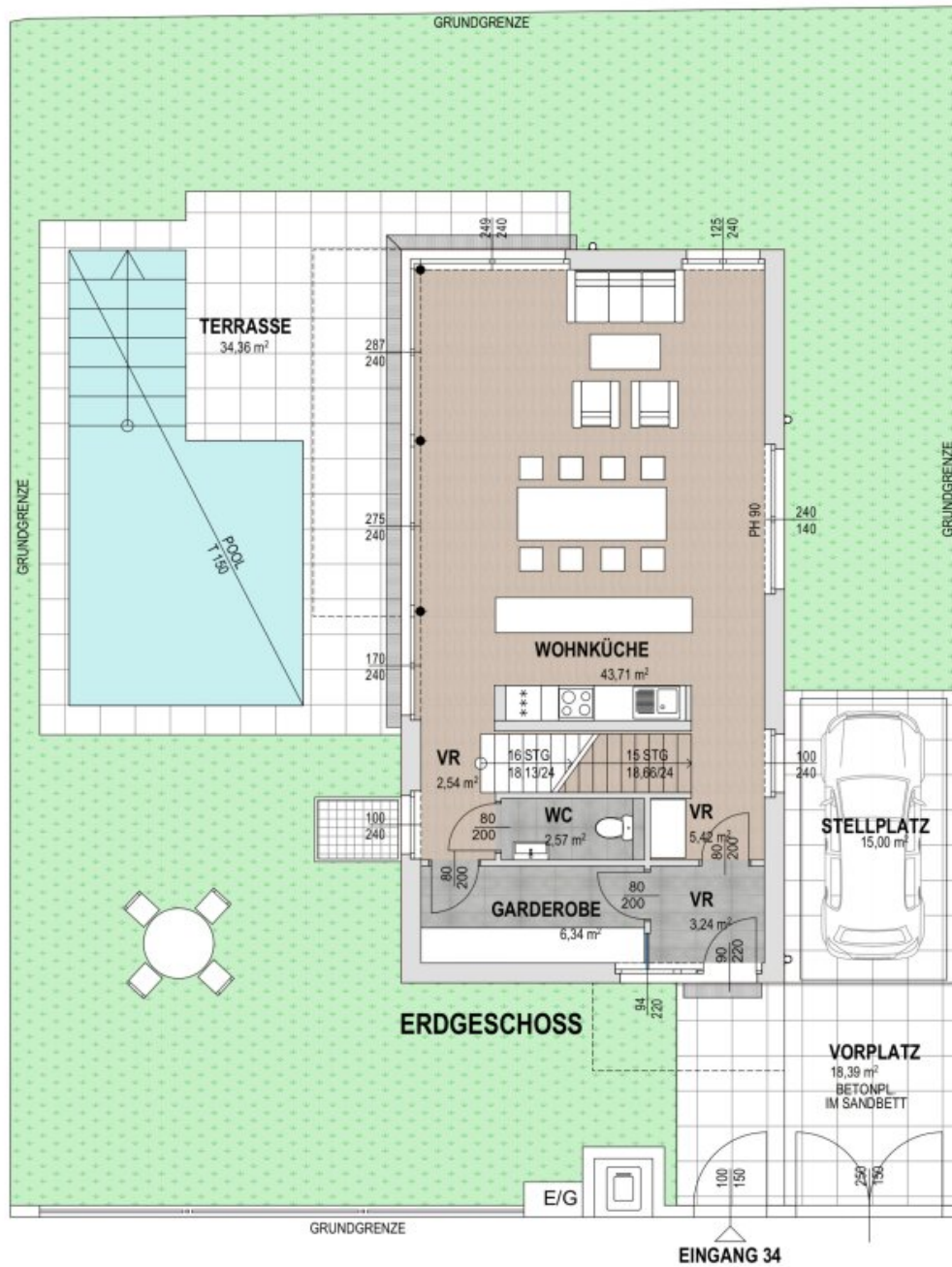




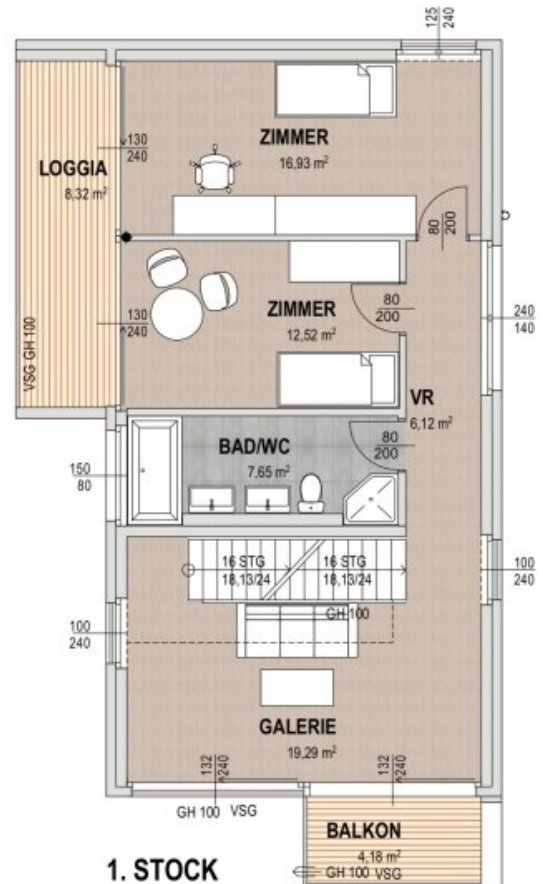
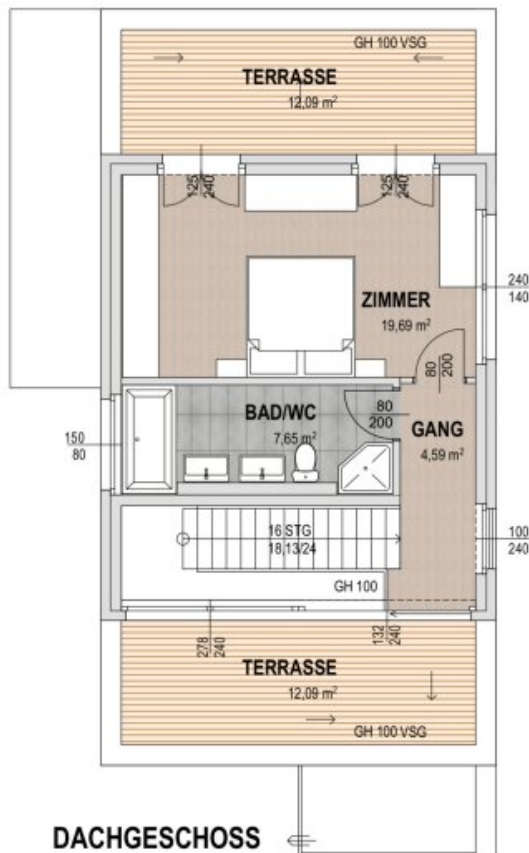




KALMANSTRASSE 34, 1130 WIEN



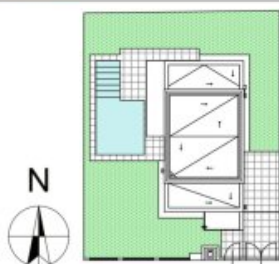
KALMANSTRASSE 34, 1130 WIEN



KALMANSTRASSE 34, 1130 WIEN

WNFL KELLER 62,69 M²
 WNFL ERDGESCHOSS 61,89 M²
 TERR 34,36 M²
 WNFL OBERGESCHOSS 70,83 M²
 BALK 4,18 M²
 WNFL DACHGESCHOSS 31,93 M²
 TERR 24,18 M²

GESAMTFLÄCHE
 227,34 M²



5 m 4 3 2 1 0

Objektbeschreibung

Dieses, nahe am Lainzer Tor gelegene, neu errichtete 2-stöckige, voll unterkellerte, moderne Haus ist mit sämtlichen Technikraffinessen ausgestattet. Videounterstützte Türöffnungsanlage, funkgesteuerte Außenjalousien, Internetvorbereitung (A1, Magenta, etc.), eine Luft-Wärmepumpe von Toshiba, Fußbodenheizung sowie eine Klimaanlage gehören bei diesem Haus zur Standardausrüstung.

Alle Nassräume (entweder mit Dusche oder Badewanne) sind mit wunderschönen, großflächigen Feinsteinzeugfliesen versehen und wirken sehr modern und stylisch. Toiletten befinden sich sowohl im EG, als auch im 1. und 2. OG.

Der von 3 Seiten an das Haus grenzende Garten kann im EG durch 2 Terrassenschiebetüren betreten werden. Eine große Terrasse liegt zwischen dem 8 x 4 Meter Pool und dem Haus. Im 1. OG aber auch im zweiten gibt es zusätzliche Freiflächen durch einen Balkon, eine Loggia und einen Westterrasse.

EG: großzügiger Wohn-/Essbereich mit einer Vorbereitung für eine Kücheninsel. Auf dieser Ebene steht selbstverständlich auch ein WC und ein Abstellraum/Speise zur Verfügung.

Über eine, mit Eichenholz belegte Treppe gelangt man in das 1. OG:

In diesem befindet sich ein großes Badezimmer mit Dusche und WC und 2 Zimmer, die beide einen Zugang zur gemeinsamen Loggia haben.

Straßen - und somit südseitig befindet sich ein weiterer Balkon.

2. OG: hier gibt es ein zusätzliches Badezimmer mit WC und Badewanne. Von einem großzügigen Zimmer aus haben Sie nochmals die Möglichkeit die Westterrasse zu betreten und bis spät abends die Sonne zu genießen.

Der Keller ist vollausgebaut - Technikraum und 2 weitere Räume

Die Fußbodenheizung, die durch einen wunderschönen, sehr zweckmäßigen, gebürsteten Eichendielenboden, bedeckt.

RECHTLICHER HINWEIS:

Im Hinblick auf die geltende Gesetzeslage weisen wir darauf hin, dass für unser Tätigwerden für jeden Interessenten (vollständige Anbietung, Besichtigungen und sonstige Dienstleistungen) der Abschluss eines Maklervertrages die unbedingte Grundlage darstellt.

INFOS & BESICHTIGUNGEN:

Für Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Mag. Michael Moser unter [+43 699 15152424](tel:+4369915152424) oder [+43 1 877 2222](tel:+4318772222) gerne zur Verfügung.

INFORMATION FÜR KONSUMENTEN:

1. Dieses Objekt wird von einem konzessionierten **Immobilienmaklerunternehmen** vermarktet. Im Falle der Anmietung oder des Ankaufs fällt eine **Vermittlungsprovision** an.
2. Der Makler ist kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs für beide Vertragspartner des abzuschließenden Geschäfts tätig (**Doppelmakler**).
3. Wir weisen auf **wirtschaftliches Naheverhältnis** zwischen unserem Unternehmen und der Vermieterseite hin.

POST SCRIPTUM:

Wir sind auf Miet- und Eigentumsobjekte, sowie Grundstücke im 13. Bezirk spezialisiert, vermitteln allerdings selbstverständlich auch Wohnimmobilien im gesamten Großraum Wien!

Wenn Sie beim Verkauf Ihrer Immobilie auf Ihre RECHTSSICHERHEIT großen Wert legen und Ihr Makler hinsichtlich seiner fachlichen Kompetenz die Nr. 1 sein muss, setzen Sie auf unser Know-how sowie Kontakte zu den richtigen Käufern und sichern Sie sich Ihren Erfolg durch unsere Qualitätsarbeit, starke Spezialisierung und 30-jährige Erfahrung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap