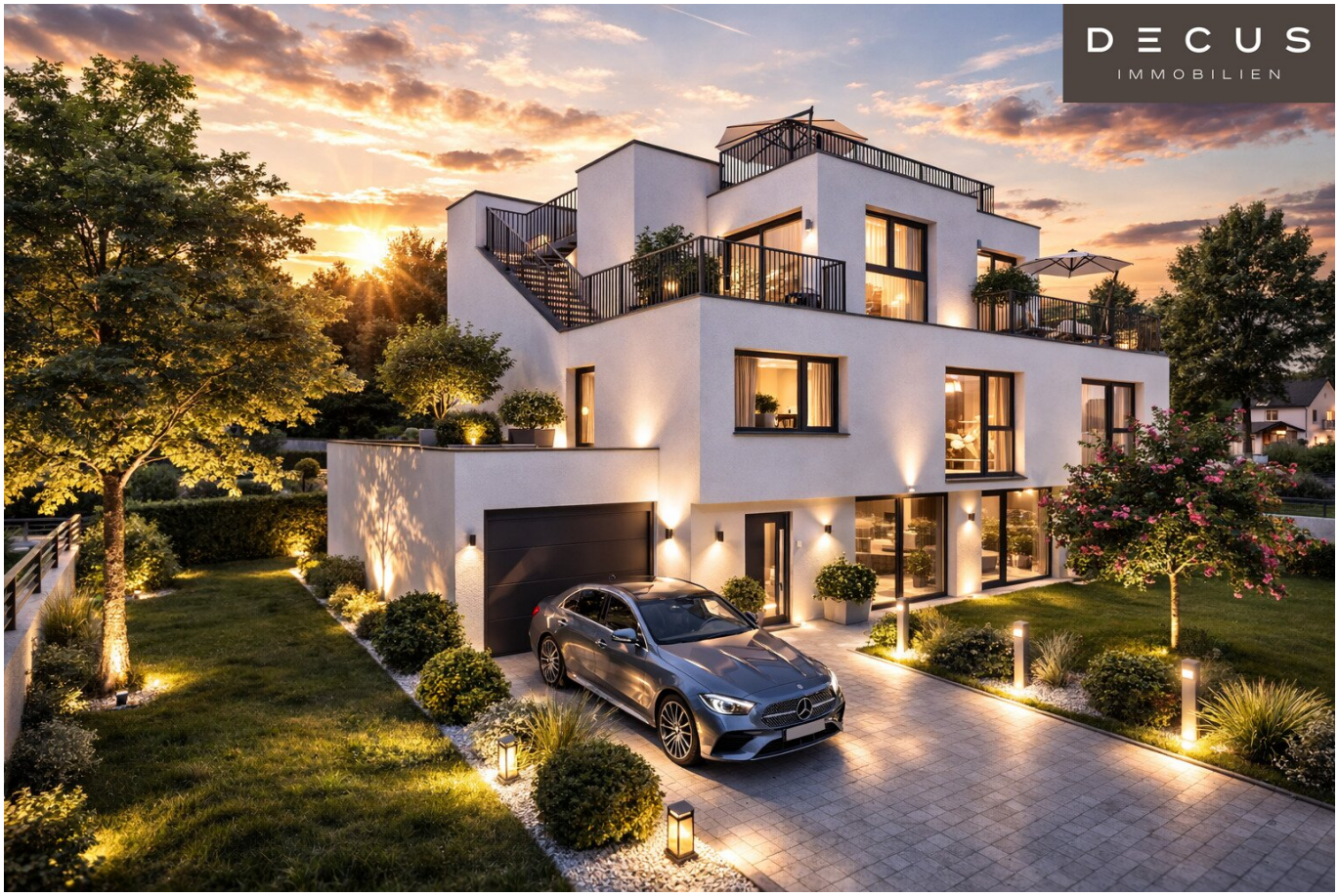
EINFAMILIENHAUS | DACHTERRASSE MIT RUNDUMBLICK | 200 m² WOHNFLÄCHE | 5 TERRASSEN | GARAGE | EIGENGARTEN | SCHLÜSSELFERTIG



Objektnummer: 1151514

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Franz-Loidl-Straße
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	200,00 m²
Nutzfläche:	299,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	5
Garten:	200,00 m²
Keller:	78,00 m²
Kaufpreis:	1.200.000,00 €

Provisionsangabe:

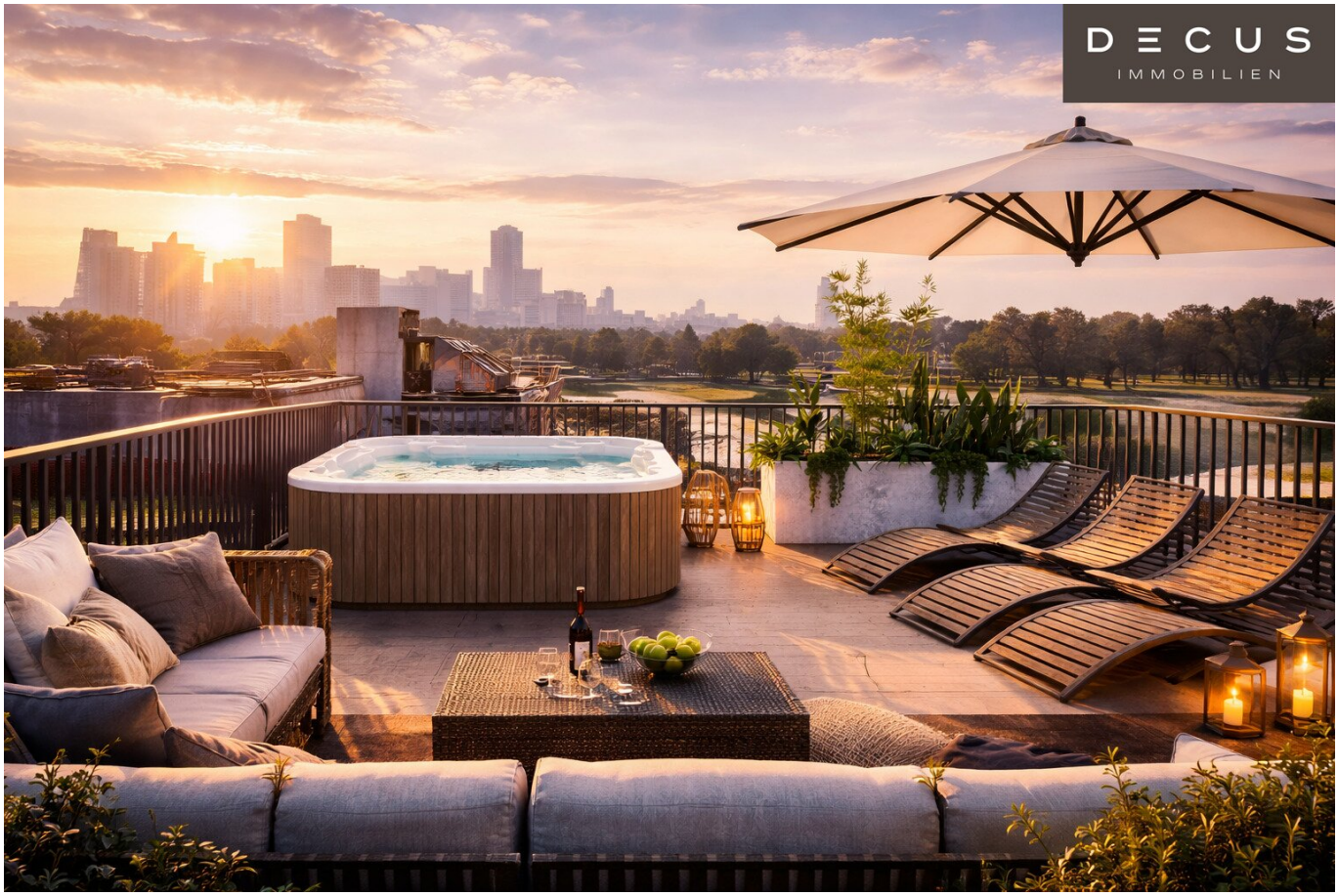
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

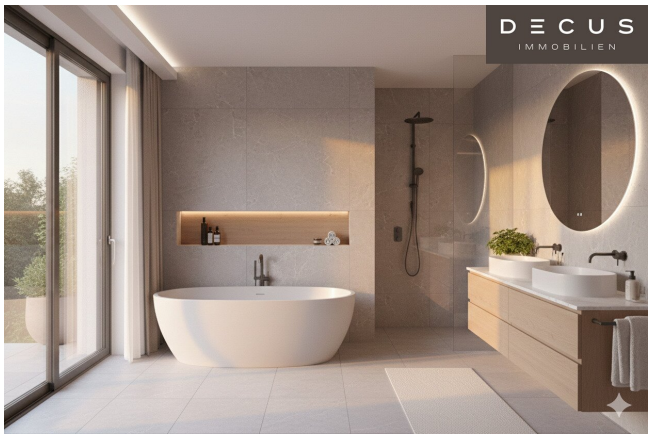


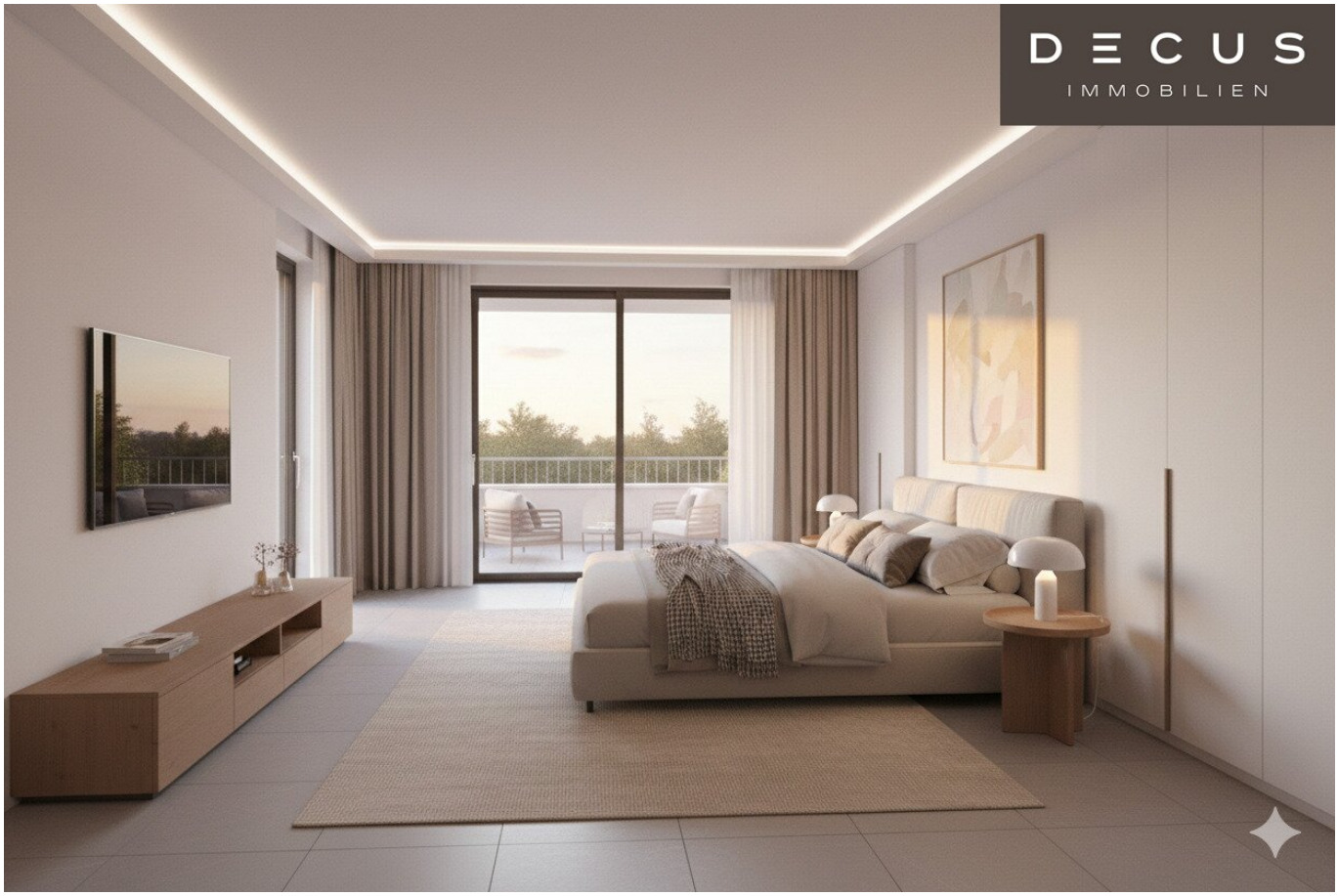
Gerhard Zangger

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12
1010 Wien

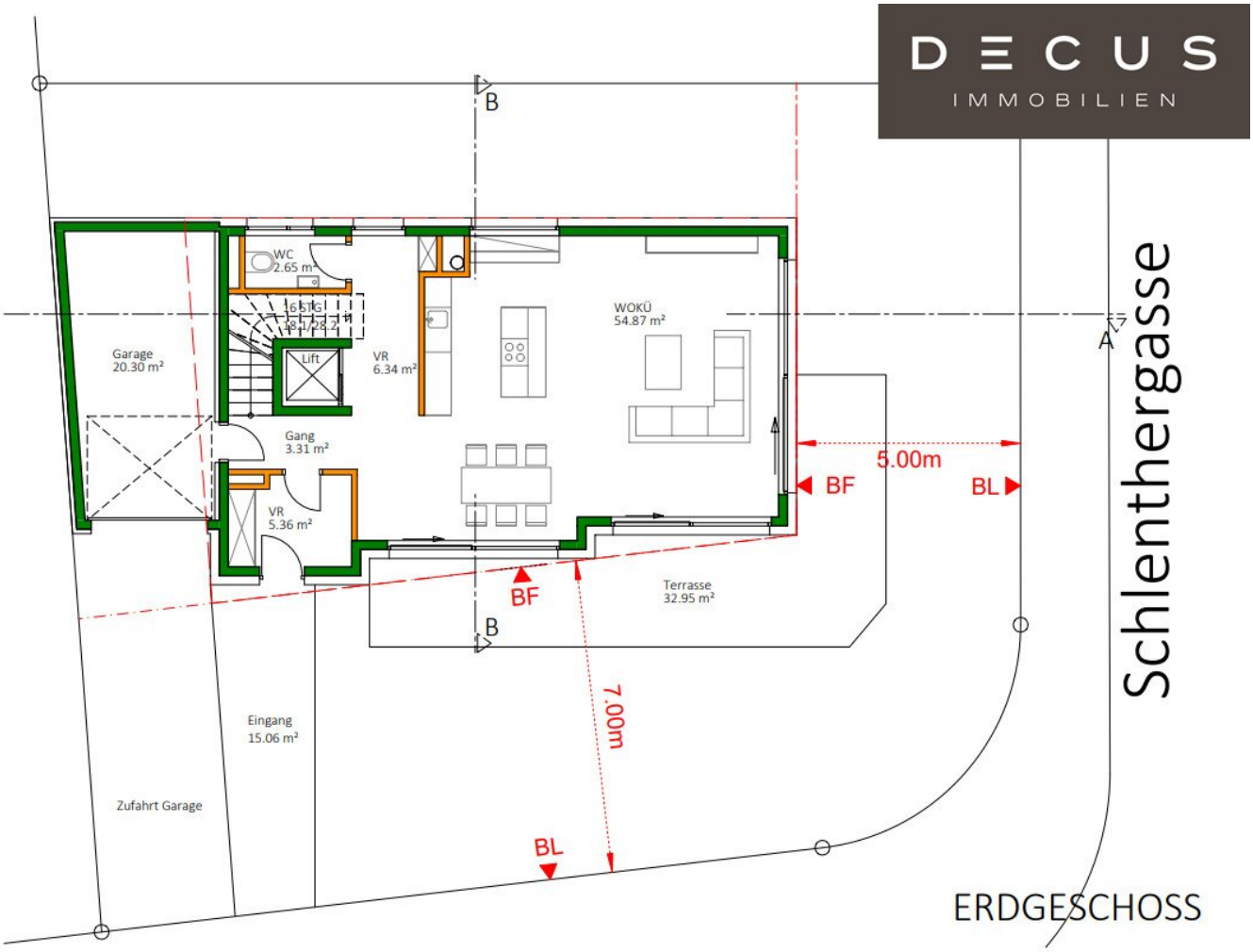

DECUS
IMMOBILIEN

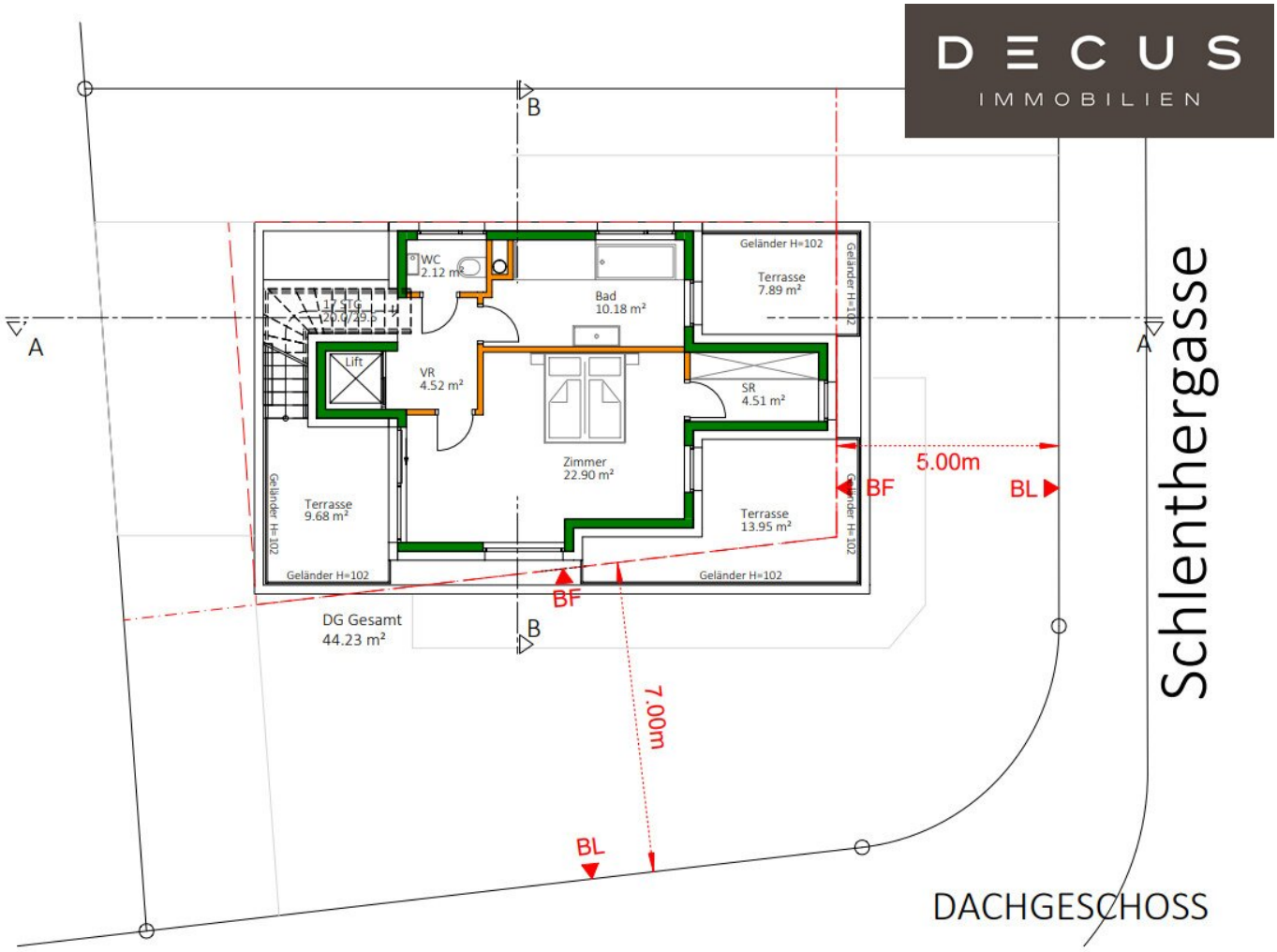

DECUS
IMMOBILIEN

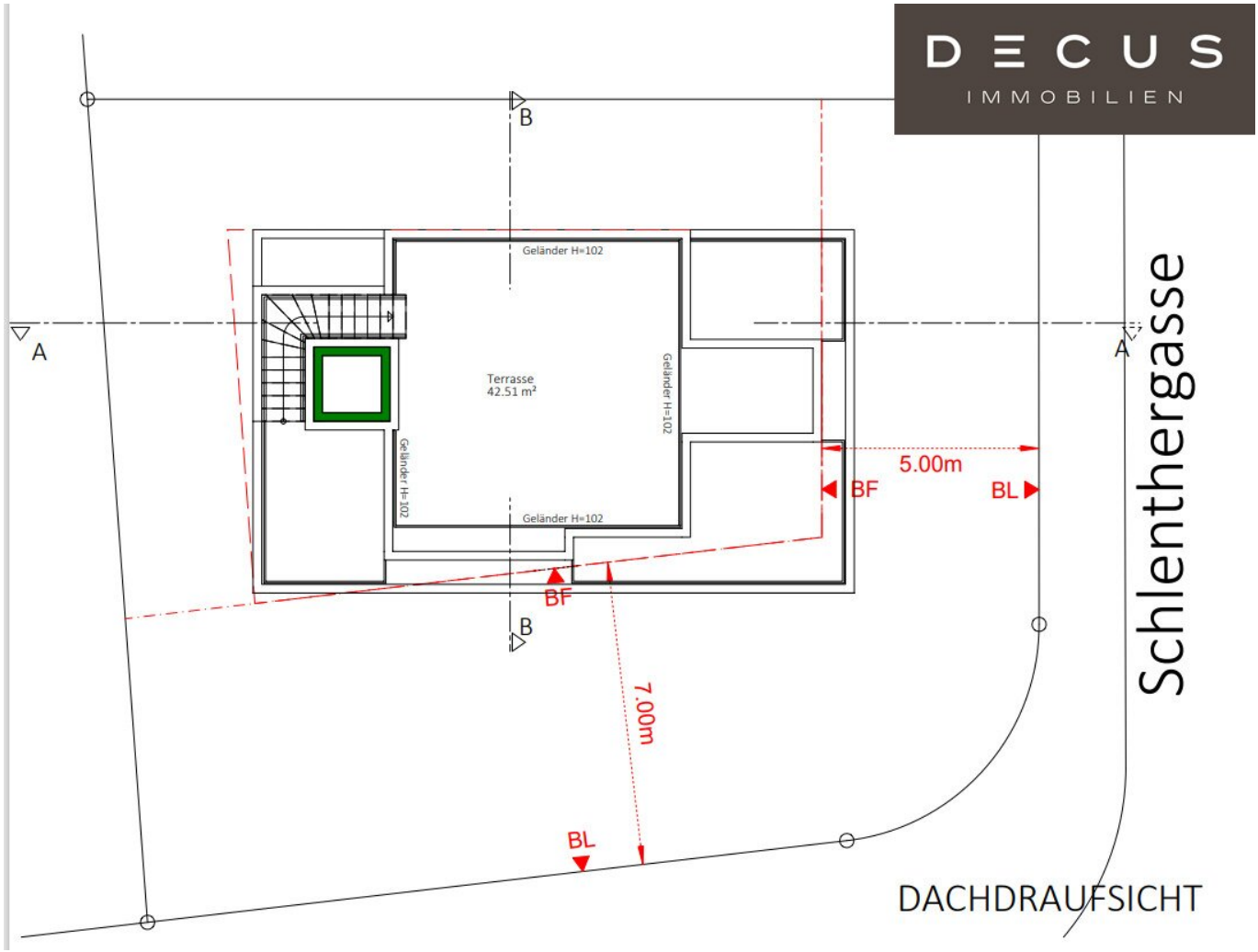

DECUS
IMMOBILIEN

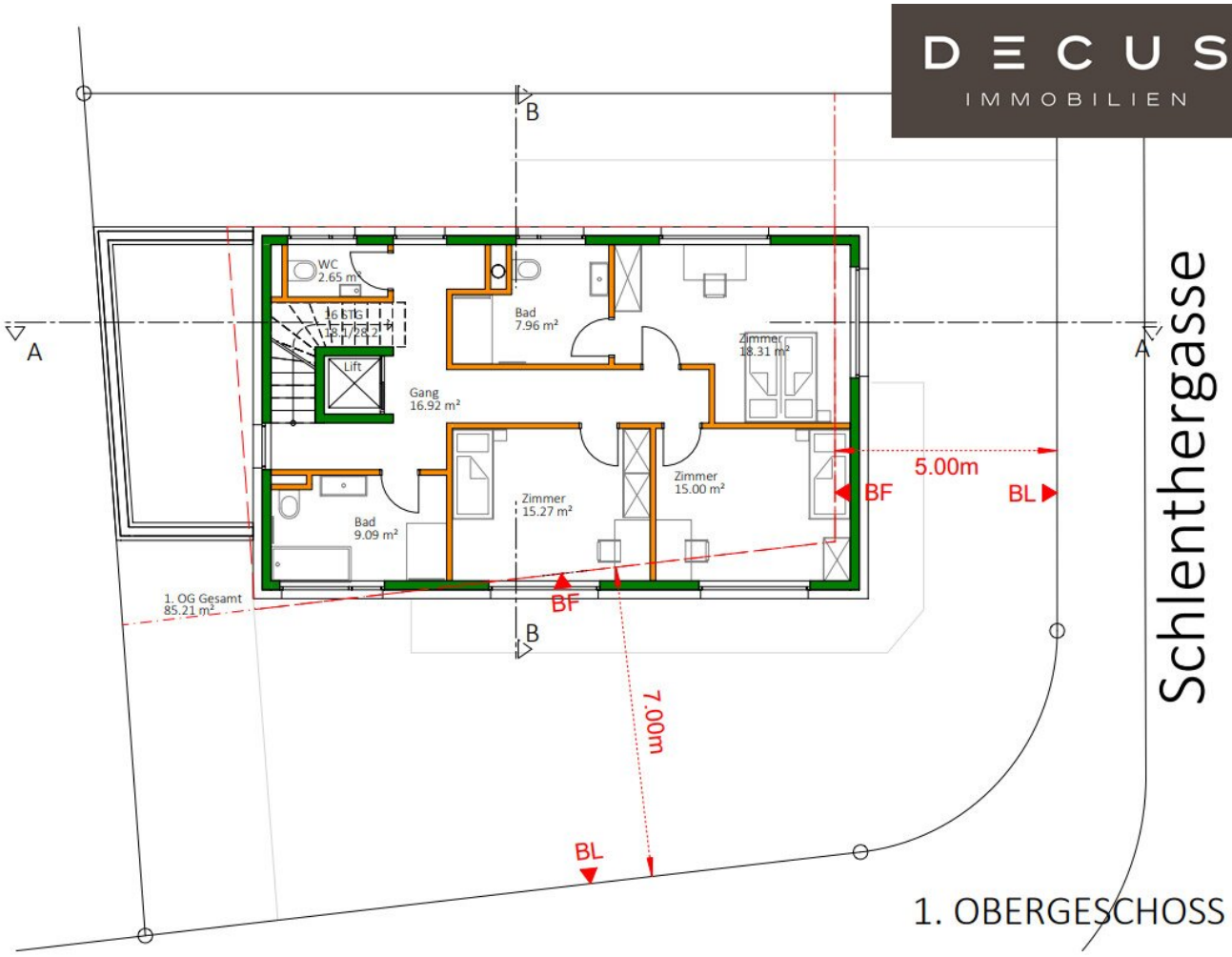

DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN
B
WC
2.65 m²
WOKÜ
54.87 m²
Garage
20.30 m²
Lift
VR
6.34 m²
Gang
3.31 m²
VR
5.36 m²
A
5.00m
BF
BL
BF
Terrasse
32.95 m²
B
7.00m
Eingang
15.06 m²
Zufahrt Garage
BL
Schlenthergasse
ERDGESCHOSS


DECUS
IMMOBILIEN
B
A
A
WC
2.12 m²
17 STG
20.0/29.5
Lift
VR
4.52 m²
Bad
10.18 m²
Zimmer
22.90 m²
SR
4.51 m²
Terrasse
7.89 m²
Terrasse
9.68 m²
Terrasse
13.95 m²
Geländer H=102
Geländer H=102
Geländer H=102
Geländer H=102
Geländer H=102
DG Gesamt
44.23 m²
5.00m
BF
BL
BF
7.00m
BL
B
Schlenthergasse
DACHGESCHOSS


DECUS
IMMOBILIEN
B
A
A
Geländer H=102
Terrasse
42.51 m²
Geländer H=102
Geländer H=102
Geländer H=102
5.00m
BF
BL
BF
B
7.00m
BL
Schlenthergasse
DACHDRAUFSICHT


DECUS
IMMOBILIEN
B
A
A
WC
2.65 m²
Bad
7.96 m²
Zimmer
18.31 m²
Lift
Gang
16.92 m²
Zimmer
15.27 m²
Zimmer
15.00 m²
Bad
9.09 m²
5.00m
BF
BL
1. OG Gesamt
85.21 m²
BF
B
7.00m
BL
Schlenthergasse
1. OBERGESCHOSS

Objektbeschreibung

ZWEITE REIHE AN DER OBEREN ALTEN DONAU - EINFAMILIENHAUS auf Baurechtsgrund

Dieses moderne Einfamilienhaus im 22. Bezirk überzeugt durch seine Lage nahe der Alten Donau und die hochwertige Bauweise, stilvolle Optik und modernste Haustechnik. Die massiven Stahlbetonwände und -decken und das starke Wärmedämmverbundsystem sorgen für hervorragende Energieeffizienz und Stabilität. Große, kratzresistente Fenster in Holzoptik schaffen ein helles, freundliches Ambiente. Elektrische Raffstores sorgen für optimalen Komfort.

Ein besonderes Highlight ist die flexible Grundrissgestaltung. Käufer haben die Möglichkeit, Raumaufteilung, Steckdosen, Lichtschalter und Lichtauslässe entsprechend ihren individuellen Wohnbedürfnissen zu planen – ideal für maßgeschneiderte Wohnkonzepte.

Innen bietet das Haus einen modernen Estrichaufbau mit Fußbodenheizung in allen Räumen. Parkett- und Fliesenbeläge sind frei wählbar, ebenso wie die Sanitärkeramik. Die Badezimmer werden hochwertig bis zur Zargenoberkante verfliest.

Technisch ist die Liegenschaft top ausgestattet: kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, Luft-Luft-Wärmepumpe, umfassende Elektroinstallationen, SAT-Anlage und eine Vorbereitung für Alarmanlage, Klimaanlage und Photovoltaik.

Im Außenbereich erwarten Sie gepflegte Grünflächen inklusive Rollrasen, eine großzügige Terrasse sowie sämtliche notwendigen Außenanlagen. Das Haus liegt in einer ruhigen, angenehmen Wohngegend mit guter Infrastruktur.

Hochwertige Bauweise & Architektur

• Massivbauweise mit Stahlbeton-Außenwänden und -Decken

• 20 cm Wärmedämmverbundsystem für optimale Energieeffizienz

• Moderne Kunststofffenster in Holzoptik mit kratzresistenter Beschichtung und elektrischen Raffstores

Energietechnik & Nachhaltigkeit

• Luft-Wasser-Wärmepumpe für Heizung und Warmwasser

• Fußbodenheizung in allen Räumen, inkl. Raumthermostaten

• Vorbereitung für Photovoltaikanlage und E-Ladestation

• Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung

Komfort & Moderne Ausstattung

• Individuelle Gestaltung von Raumaufteilung, Steckdosen-, Lichtschalter- und Lichtauslass-Positionen

• Schlüsselfertige Ausführung mit frei wählbaren Parkett- und Fliesenbelägen

• Sanitärkeramik individuell wählbar

• App-gesteuertes Zugangssystem, Alarmanlagen-Vorbereitung

• Umfassende Elektroinstallationen inklusive SAT-Anlage und Datenleitungen

Außenanlagen & Zusatzflächen

• Fertiggestellte Außenanlagen inkl. Terrassenfliesen, Pflasterweg und Rollrasen

• Selbstentleerender Außenwasseranschluss

• PKW-Abstellplätze direkt am Grundstück

m²

Baurechtszins: € 7.300 / Jahr auf 40 Jahre. Kann auf 100 Jahre verlängert werden!

Weitere Informationen auf Anfrage.

Wir bauen für Sie Ihr Traumhaus!

DAZU kommt noch zusätzlich ein zweites Grundstück in der ersten Reihe an der oberen alten Donau dazu. Die Pacht beträgt € 800,00/Jahr.

ZWEITE REIHE AN DER OBEREN ALTEN DONAU - EINFAMILIENHAUS auf Baurechtsgrund

Dieses moderne Einfamilienhaus im 22. Bezirk überzeugt durch seine Lage nahe der Alten Donau und die hochwertige Bauweise, stilvolle Optik und modernste Haustechnik. Die massiven Stahlbetonwände und -decken und das starke Wärmedämmverbundsystem sorgen für hervorragende Energieeffizienz und Stabilität. Große, kratzresistente Fenster in Holzoptik schaffen ein helles, freundliches Ambiente. Elektrische Raffstores sorgen für optimalen Komfort.

Ein besonderes Highlight ist die flexible Grundrissgestaltung. Käufer haben die Möglichkeit, Raumaufteilung, Steckdosen, Lichtschalter und Lichtauslässe entsprechend ihren individuellen Wohnbedürfnissen zu planen – ideal für maßgeschneiderte Wohnkonzepte.

Innen bietet das Haus einen modernen Estrichaufbau mit Fußbodenheizung in allen Räumen. Parkett- und Fliesenbeläge sind frei wählbar, ebenso wie die Sanitärkeramik. Die Badezimmer werden hochwertig bis zur Zargenoberkante verfliest.

Technisch ist die Liegenschaft top ausgestattet: kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, Luft-Luft-Wärmepumpe, umfassende Elektroinstallationen, SAT-Anlage und eine Vorbereitung für Alarmanlage, Klimaanlage und Photovoltaik.

Im Außenbereich erwarten Sie gepflegte Grünflächen inklusive Rollrasen, eine großzügige Terrasse sowie sämtliche notwendigen Außenanlagen. Das Haus liegt in einer ruhigen, angenehmen Wohngegend mit guter Infrastruktur.

Hochwertige Bauweise & Architektur

• Massivbauweise mit Stahlbeton-Außenwänden und -Decken

• 20 cm Wärmedämmverbundsystem für optimale Energieeffizienz

• Moderne Kunststofffenster in Holzoptik mit kratzresistenter Beschichtung und elektrischen Raffstores

Energietechnik & Nachhaltigkeit

• Luft-Wasser-Wärmepumpe für Heizung und Warmwasser

• Fußbodenheizung in allen Räumen, inkl. Raumthermostaten

• Vorbereitung für Photovoltaikanlage und E-Ladestation

• Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung

Komfort & Moderne Ausstattung

• Individuelle Gestaltung von Raumaufteilung, Steckdosen-, Lichtschalter- und Lichtauslass-Positionen

• Schlüsselfertige Ausführung mit frei wählbaren Parkett- und Fliesenbelägen

• Sanitärkeramik individuell wählbar

• App-gesteuertes Zugangssystem, Alarmanlagen-Vorbereitung

• Umfassende Elektroinstallationen inklusive SAT-Anlage und Datenleitungen

Außenanlagen & Zusatzflächen

• Fertiggestellte Außenanlagen inkl. Terrassenfliesen, Pflasterweg und Rollrasen

• Selbstentleerender Außenwasseranschluss

• PKW-Abstellplätze direkt am Grundstück

m²

Baurechtszins: € 7.300 / Jahr auf 40 Jahre. Kann auf 100 Jahre verlängert werden!

Weitere Informationen auf Anfrage.

Wir bauen für Sie Ihr Traumhaus!

DAZU kommt noch zusätzlich ein zweites Grundstück am Wasser an der oberen alten Donau dazu. Die Pacht beträgt € 800,00/Jahr. Es ist direkt in der ersten Reihe an Wasser und man kann dies als Badehütte, Lagerfläche oder Abstellplatz für Autos nutzen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Gerhard Zangger** unter der Mobilnummer **+43 660 531 74 20** und per E-Mail unter **zangger@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <750m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.250m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <750m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <750m
Bank <750m
Post <1.000m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap