

**Gestalten Sie Ihr Traumhaus nach eigenen Wünschen und
Bedürfnissen // Eigengrund.**



Objektnummer: 730

Eine Immobilie von Atrium Global Investment

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| Art: | Haus - Einfamilienhaus |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1220 Wien |
| Zustand: | Erstbezug |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 121,00 m ² |
| Nutzfläche: | 127,00 m ² |
| Zimmer: | 6 |
| Bäder: | 2 |
| WC: | 3 |
| Balkone: | 1 |
| Terrassen: | 2 |
| Stellplätze: | 1 |
| Garten: | 78,00 m ² |
| Heizwärmebedarf: | B 46,40 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,75 |
| Kaufpreis: | 439.900,00 € |
| Provisionsangabe: | |

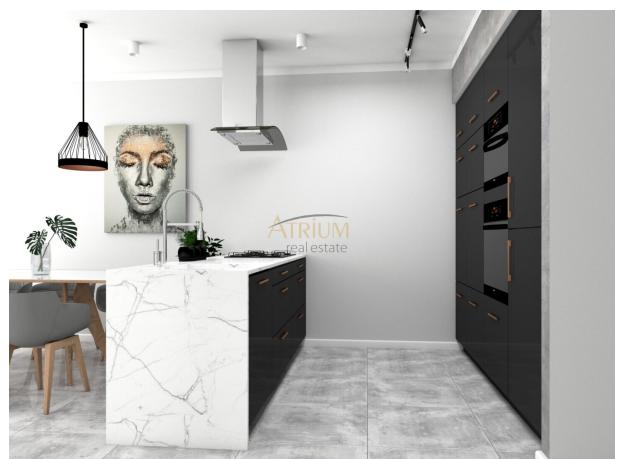
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

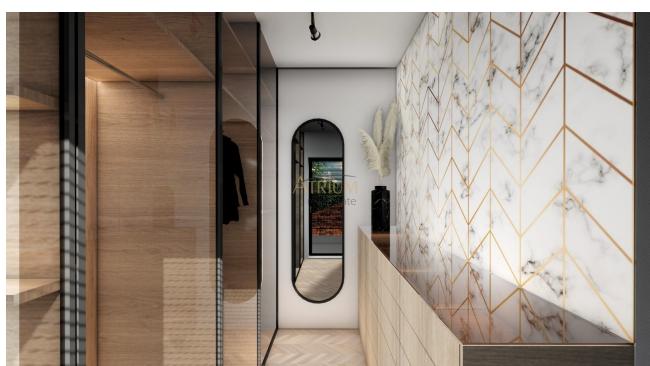


Jessica Trenk

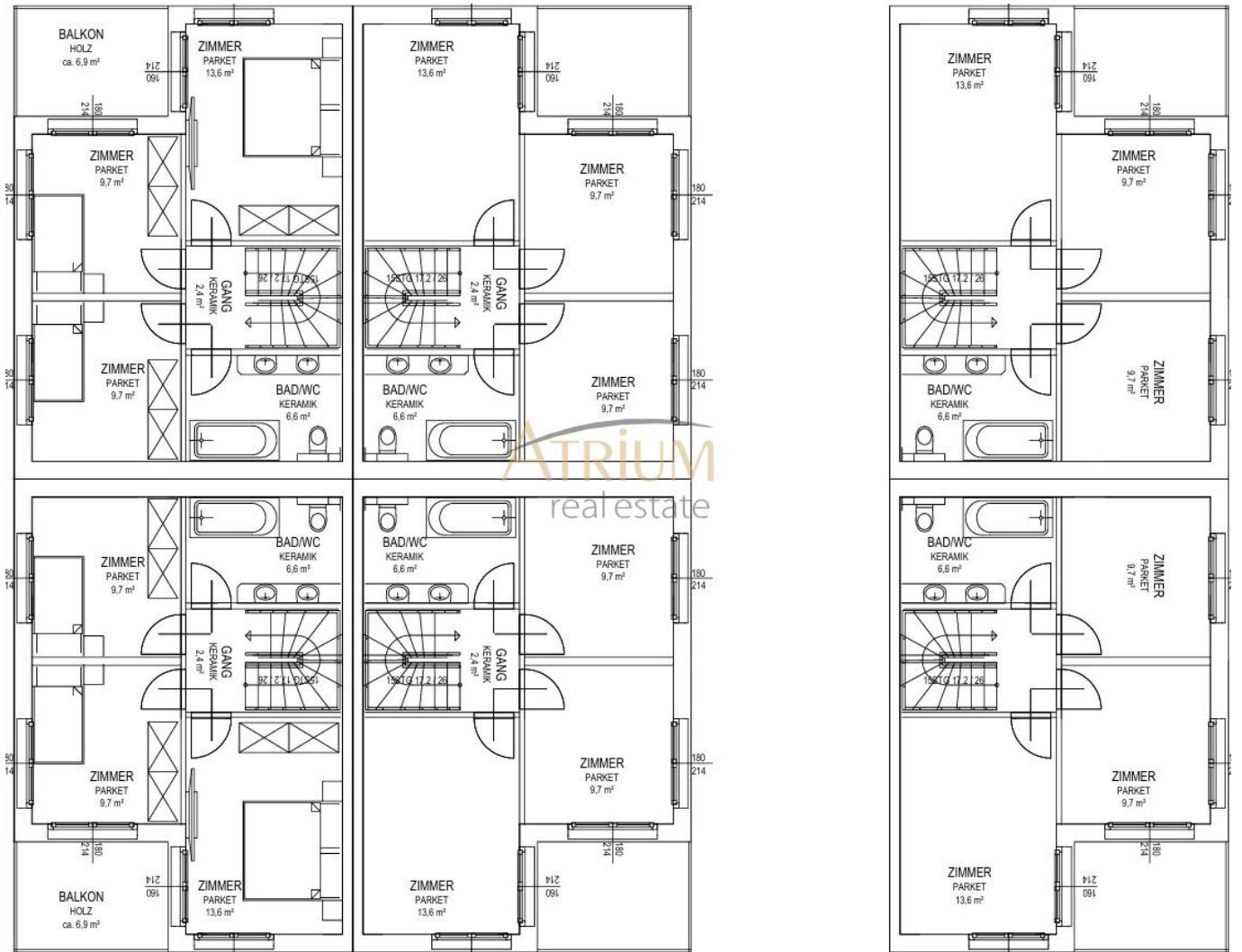
Atrium Global Investment
Stadiongasse 4/V

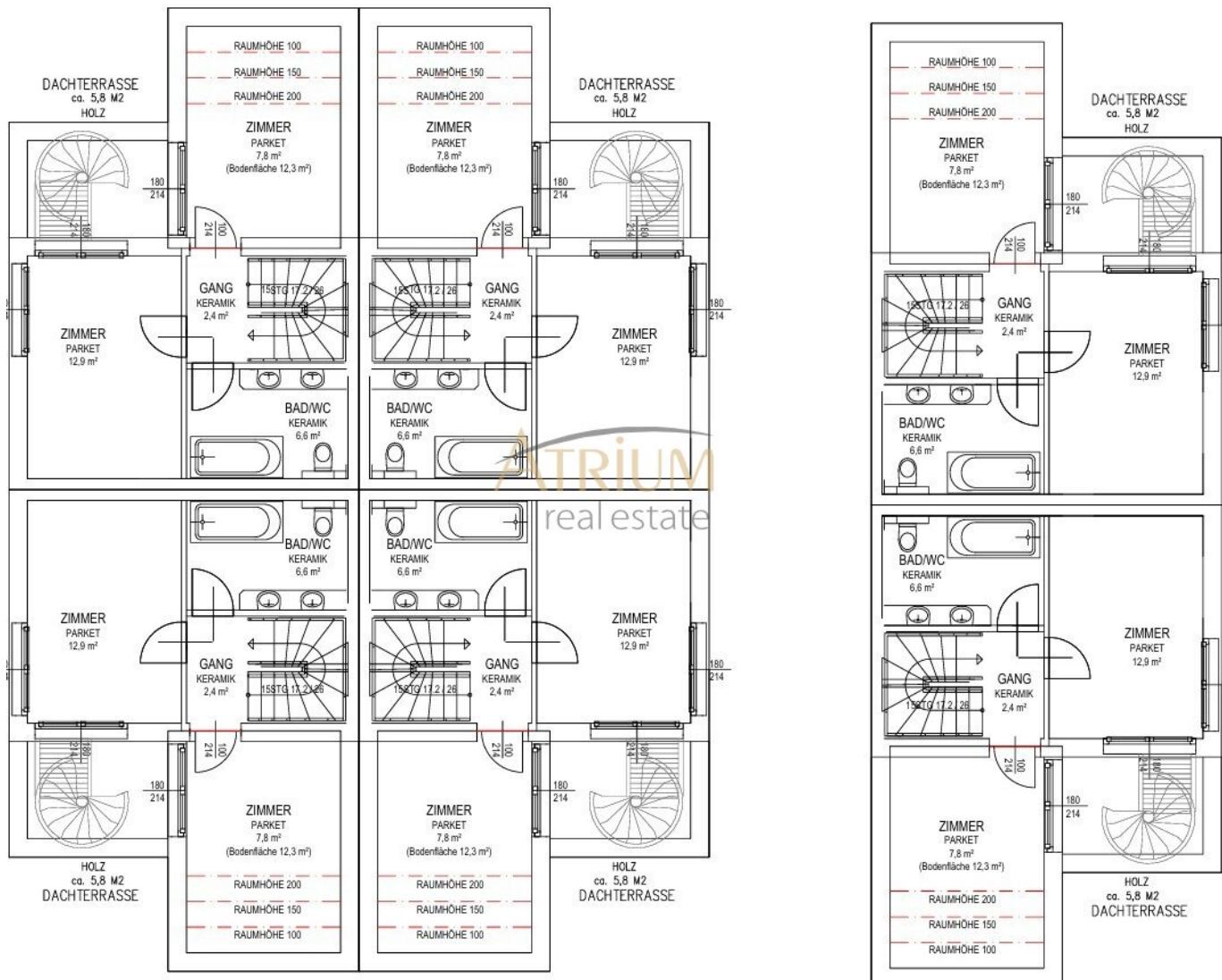


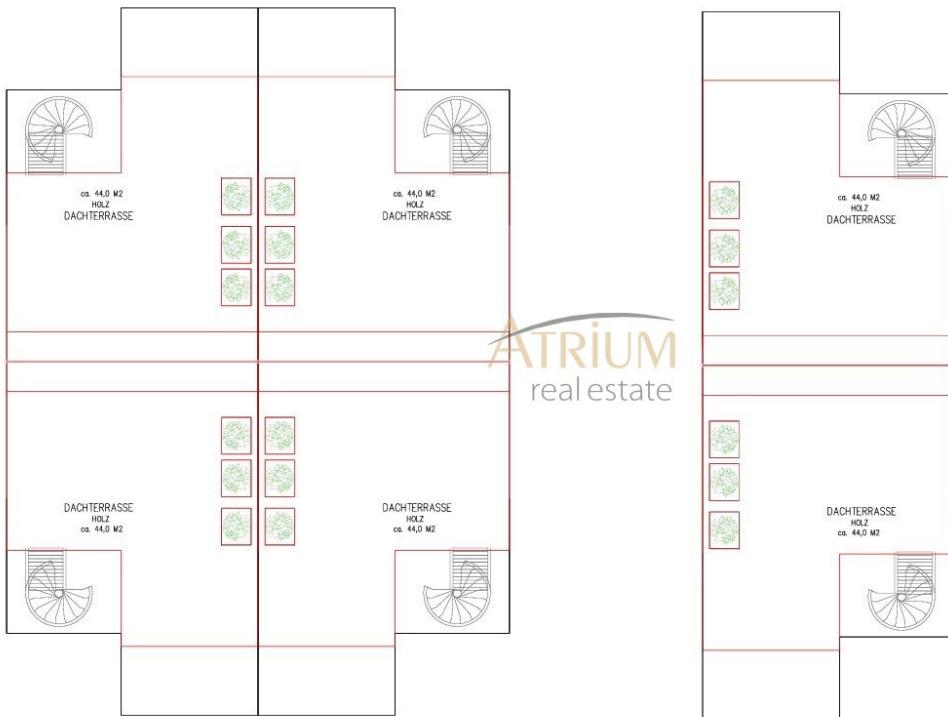




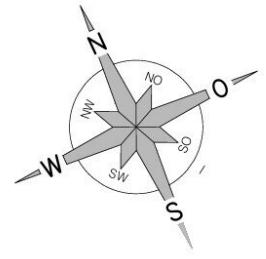








atrium
real estate





Objektbeschreibung

Wohnraum am Rande von Wien - Ihre persönliche Ruheoase umgeben von idyllischer Natur.

Einfamilienhaus oder Doppelhaus? Hier haben Sie die Qual der Wahl. Exklusive Neubauhäuser mit ca. 121m² Wohnnutzfläche und zusätzlichen ca. 25m² Freiflächen, der perfekte Ort zum Verweilen und Genießen. Aufgeteilt auf drei Etagen verfügt die Immobilie über fünf getrennte Schlafzimmer, zwei Tageslichtbadezimmer, Technikraum und drei getrennte Toiletten. Das Herzstück bildet der lichtdurchströmte Wohn-/ Essbereich mit vollausgestatteter Einbauküche samt Elektrogeräte und Zugang auf die herrliche Terrasse mit Blick in Ihren privaten Eigengarten.

In einer idyllischen Einfamilienhaussiedlung gelegen, erfahren Sie die Vorteile einer ländlichen Atmosphäre Nahe der belebten Wiener Innenstadt. Gegen einen Aufpreis besteht die Möglichkeit eine zusätzliche Ebene mit ca. 44m² Dachterrasse zu errichten. Der Grundriss lässt sich individuell planen und ermöglicht Ihnen somit freie Hand bei der finalen Gestaltung Ihres neuen Eigenheims.

Flächenaufstellung:

Erdgeschoss 44,60m² + Terrasse ca. 12m²

Obergeschoss 42,00m² + Balkon 6,90m²

Dachgeschoss 34,2m² + Dachterrasse 5,80m²

Nutzfläche ca. 120,80m² / 127,27m² gewichtet

Eigengärten von ca. 76m² - 91m² Fläche

Kostenübersicht:

Kaufpreis Eigengrundstück: € 260.000,-

Kaufpreis Haus schlüsselfertig gegen Aufpreis: € 199.900,-

Aufpreis zusätzliche Etage mit ca. 44m² Dachterrasse: € 20.000,-

Baubeginn 3 Monate ab Bemusterung und KV Unterzeichnung

Sechs Wohneinheiten mit Kaufpreisen von 439.900€ - 459.900€

Lagebeschreibung:

Der Standort bietet eine ideale Kombination aus urbanem Wohnen und Naturnähe in der lebenswertesten Stadt der Welt. Eine Vielzahl an Freizeitaktivitäten und Erholungsmöglichkeiten für die ganze Familie befinden sich nur einen Steinwurf entfernt. Diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf wie Billa, Spar sowie öffentliche Verkehrsmittel per Bus und Zug erreichen Sie bequem in wenigen Minuten. Das exklusive Wohnbauprojekt in idyllischer Grünruhelage umgeben von zahlreichen Seen und idyllischer Natur verbindet elegantes Design mit modernem Komfort.

Neugierig geworden? Für weitere Fragen und Details steht Ihnen Frau Trenk gerne telefonisch unter **+43 677 615 10 881** oder per Mail unter **trenk@atrium-real.at** zur Verfügung.

Wir möchten darauf hinweisen, dass zwischen Eigentümer und Immobilienmakler ein wirtschaftliches Nahverhältnis besteht. Bitte beachte, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Kontaktdaten bearbeiten können. Herzlichen Dank.

Als gewerbliche Vermögensberater bieten wir Ihnen zusätzlich die passende Finanzierung Ihrer Traumimmobilie zu den besten Konditionen!

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen

passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de) - <https://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de>

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.500m
Apotheke <4.000m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m
Kindergarten <3.500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <4.000m
Geldautomat <4.000m
Post <4.000m
Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Bahnhof <3.500m
Straßenbahn <3.500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap