

**Erstbezug, ziegelmassive Süd-Ost-Seitige Haushälfte mit  
Küche und KFZ-Stellplatz**



**JPIM**   
Real Estate GmbH

**Objektnummer: 4715**

**Eine Immobilie von JPIM Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	148,42 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	37,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 46,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,71
<b>Kaufpreis:</b>	990.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	140,00 €
<b>USt.:</b>	14,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

### Mag. Jolanta Pfister

JPIM Real Estate GmbH  
Johann-Strauss-Promenade 80  
2000 Stockerau

H +43 699 195 75 429  
F +43 2266 202 75



**JPIM**   
Real Estate GmbH



**JPIM**   
Real Estate GmbH





**JPIM**   
Real Estate GmbH



**JPIM**   
Real Estate GmbH



**JPIM**   
Real Estate GmbH



**JPIM**  Real Estate GmbH



**JPIM**  Real Estate GmbH



**JPIM**  Real Estate GmbH



**JPIM**   
Real Estate GmbH



**JPIM**   
Real Estate GmbH



**JPIM**   
Real Estate GmbH



**JPIM**  Real Estate GmbH



**JPIM**  Real Estate GmbH



**JPIM**  Real Estate GmbH

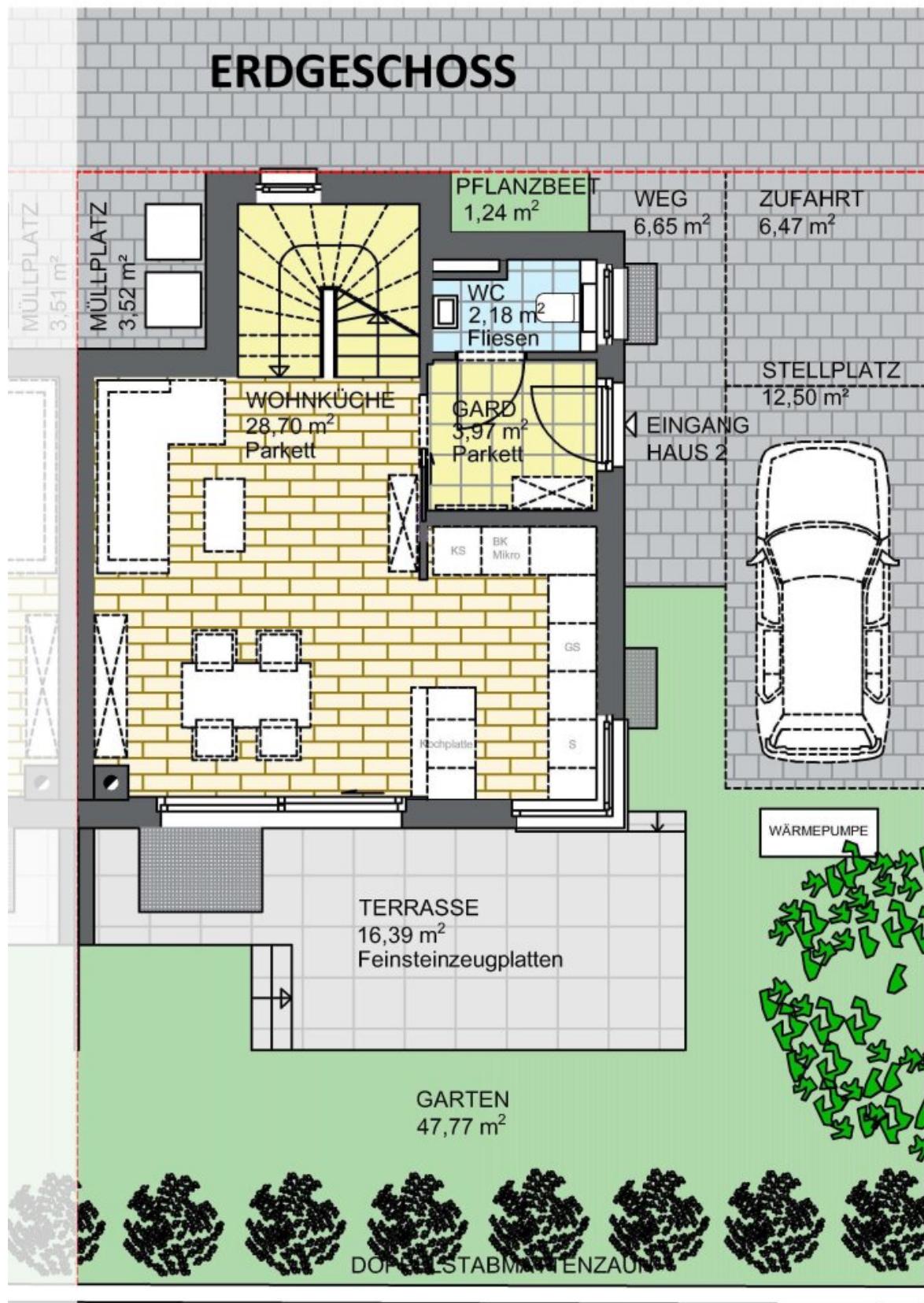


**JPIM**   
Real Estate GmbH

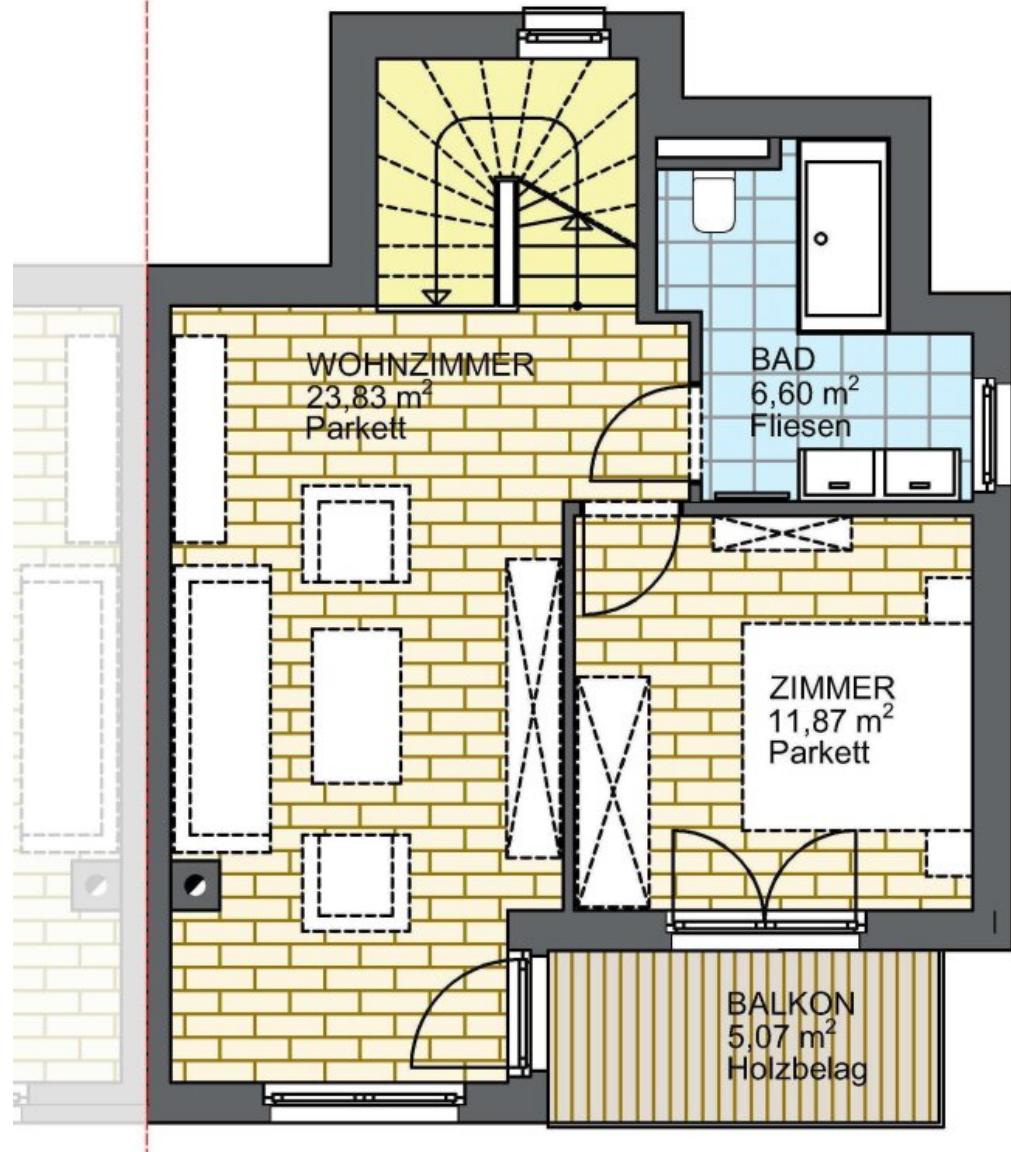


**JPIM**   
Real Estate GmbH

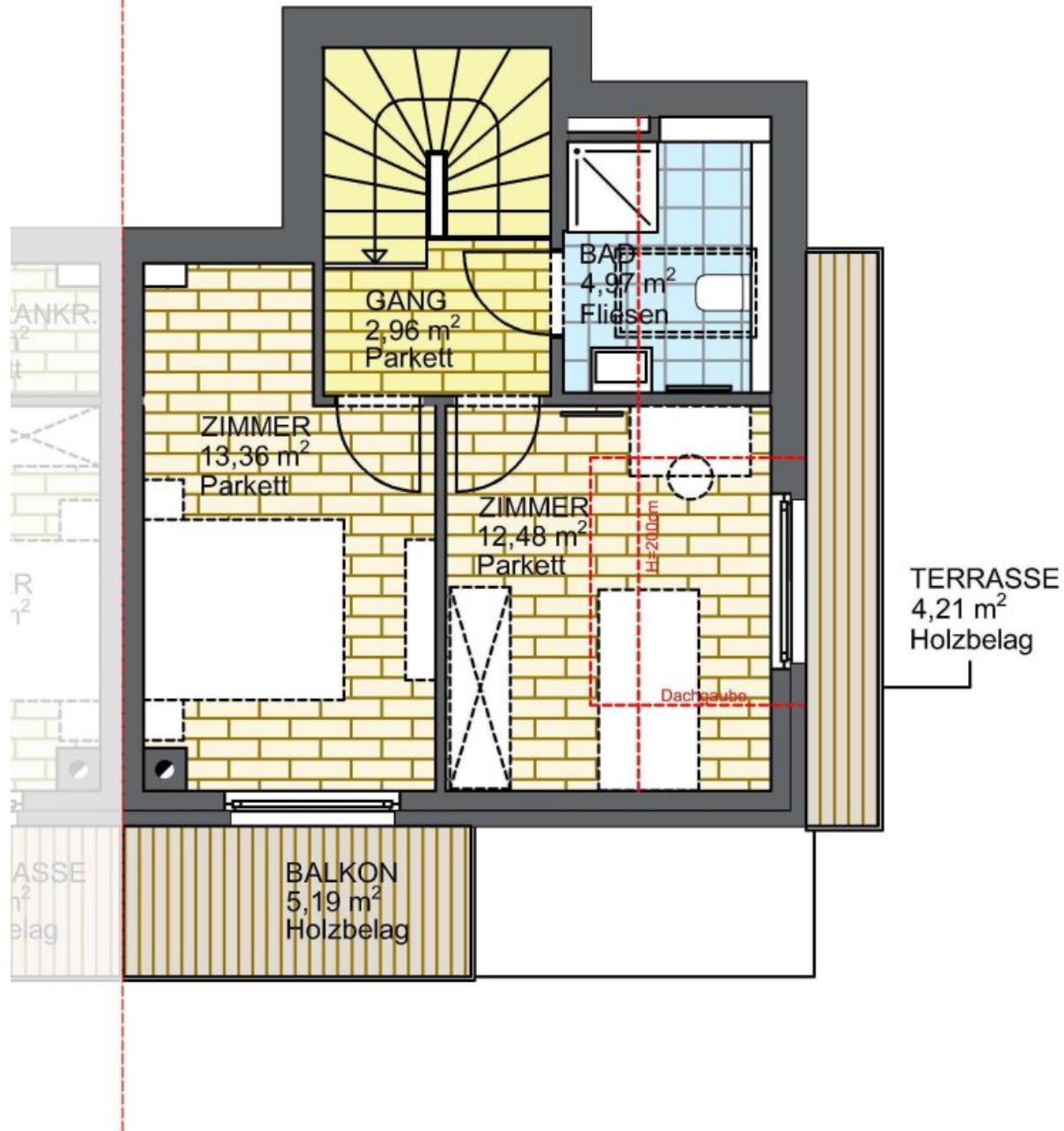
# ERDGESCHOSS



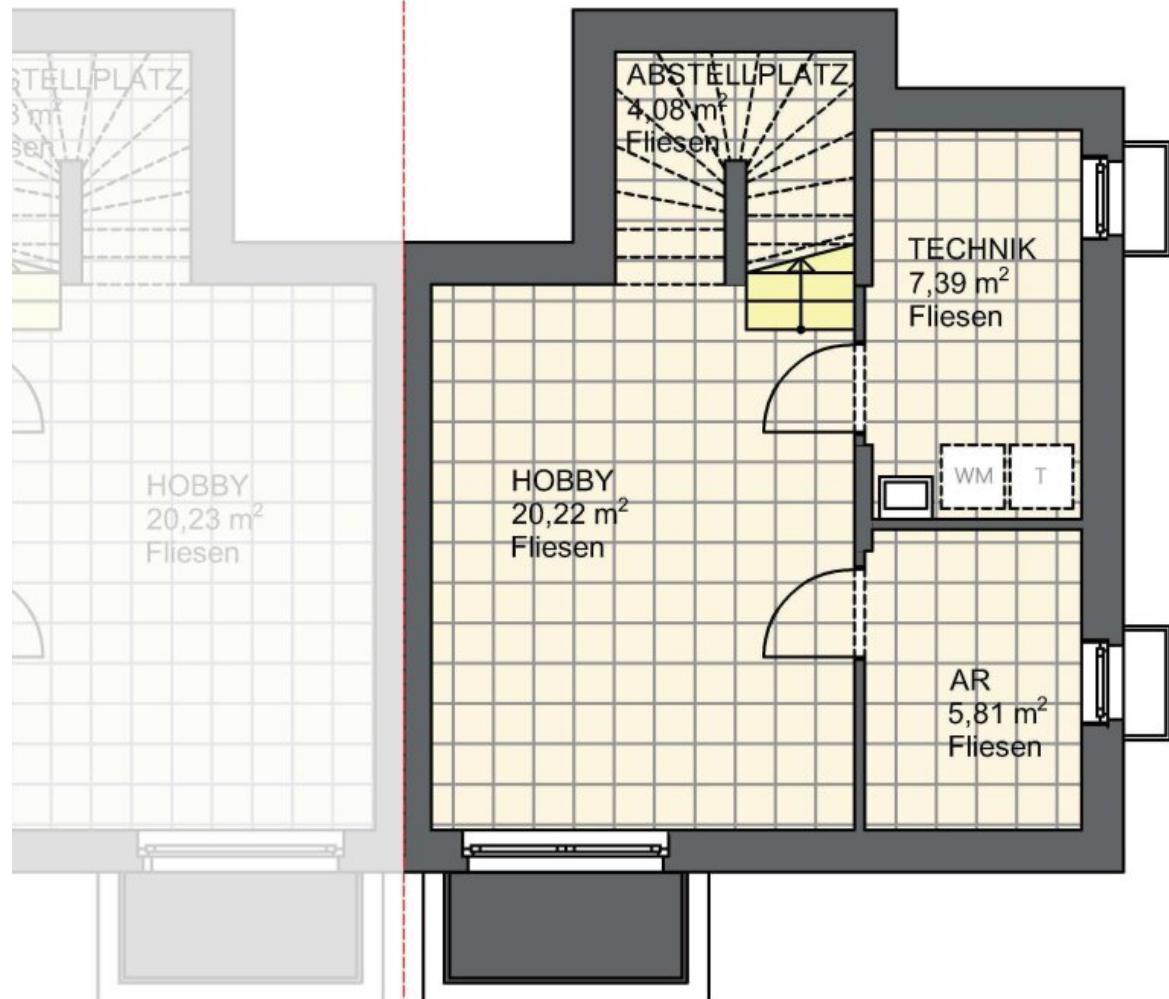
# OBERGESCHOSS



# DACHGESCHOSS



# KELLER



# Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine vollunterkellerte, schlüsselfertige Doppelhaushälfte in Grünruhelage, ab sofort beziehbar. Hervorragende Anbindung an das Zentrum Wiens: In Fußnähe befindet sich die Schnellbahnstation Wolf in der Au (1140 Wien). Ca. 5 Gehminuten zur Schnellbahn, ca. 12 Minuten bis zum Westbahnhof.

**Provisionsfrei**, schlüsselfertig, möblierte Bäder und Küche, geringe Betriebskosten, keine Hausverwaltung nötig, großzügige Grünruhelage, Beheizung mit Luftwärmepumpe.

## Miete-Kauf-Option möglich

Sie wohnen für zwei oder drei Jahre zur Miete und die gezahlten Mieten, abzüglich eines vereinbarten Betrags (gesetzliche Steuer und BK), werden am Ende der Mietzeit auf den Kaufpreis angerechnet. Zusätzlich müssen Sie zu Beginn des Mietverhältnisses eine Anzahlung leisten, die ebenfalls in den Kaufpreis einfließt.

Wohnnutzfläche ca. 148,42 m<sup>2</sup> (ohne Terrassen und Balkone) verteilen sich auf:

- Erdgeschoss: Vorraum, separates WC mit Waschbecken, Esszimmer mit vollausgestatteter Küche, Kaminanschluss, Ausgang auf Terrasse und Garten
- Obergeschoss: Wohnzimmer (kann auch als ein vierter Schlafzimmer umgebaut werden, Klimaanlageinstallation vorbereitet), Schlafzimmer, Balkon, Bad mit Doppelwaschbecken, Badewanne und WC mit Fenster
- Dachgeschoss: 2 Schlafzimmer jeweils mit Terrasse, Klimaanlage, Bad mit Dusche, Waschbecken und getrenntes WC mit Fenster
- Keller (mit Fußbodenheizung): Großer Tageslichtraum mit Saunaanschluss, Lagerraum, Abstellraum, Technikraum mit Waschbecken, Anschluss für Waschmaschine und Trockner
- Insgesamt sind 4 Schlafzimmer möglich

Das Ziegelhaus bietet hohe Räume (ca. 2,65–2,70 m Raumhöhe). Terrassen- und Balkonnutzfläche ca. 30,86 m<sup>2</sup>, Gartenfläche ca. 50 m<sup>2</sup>. Wege (ca. 30,27 m<sup>2</sup>) und Stellplatz

sind mit Betonpflaster ausgeführt. Im Garten besteht ein Whirlpoolanschluss.

Besonders nachhaltig: effiziente Luftwärmepumpe (mit Kühlfunktion im Sommer); an kalten Tagen lässt sich das Ambiente durch ein Kaminfeuer genießen. Eine PV-Anlage (~6,5 kW) ist auf Wunsch installierbar.

Gern senden wir Ihnen weitere Informationen zu.

Für weitere Fragen oder Besichtigungstermine stehen wir Ihnen unter **+43 699 1957 5429** (Mo-Do 9-17 Uhr & Fr 9-13 Uhr), oder unter **office@jpim.at** gerne zur Verfügung.

*Auf das wirtschaftliche Nahverhältnis zur Verkäuferin wird hingewiesen. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und der Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Abweichungen von den Plänen und Änderungen sind vorbehalten!*

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 <2.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap