

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



Objektnummer: 4715

Eine Immobilie von JPIM Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	179,28 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	65,65 m ²
Keller:	37,50 m ²
Heizwärmebedarf:	B 46,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	990.000,00 €
Betriebskosten:	110,00 €
USt.:	11,00 €
Provisionsangabe:	

35.640,00 € inkl. 20% USt.

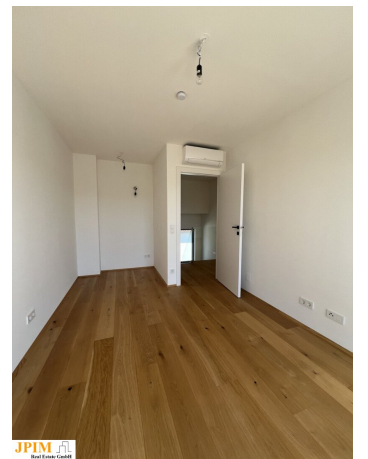
Ihr Ansprechpartner

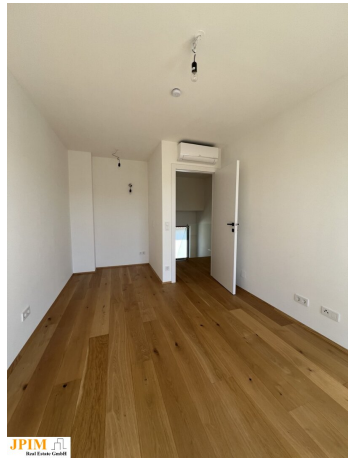
Mag. Jolanta Pfister

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



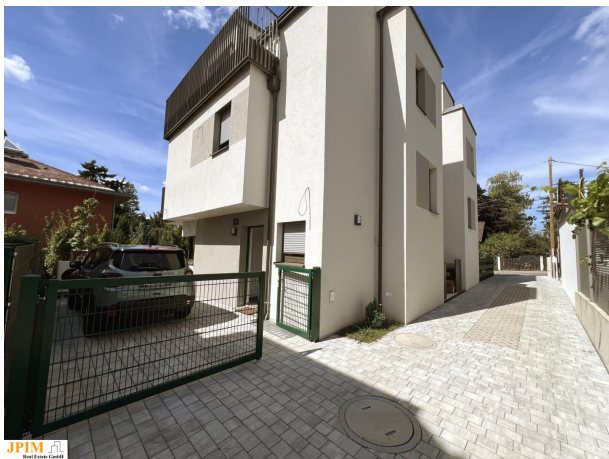
JPIM 
Real Estate GmbH



JPIM 
Real Estate GmbH

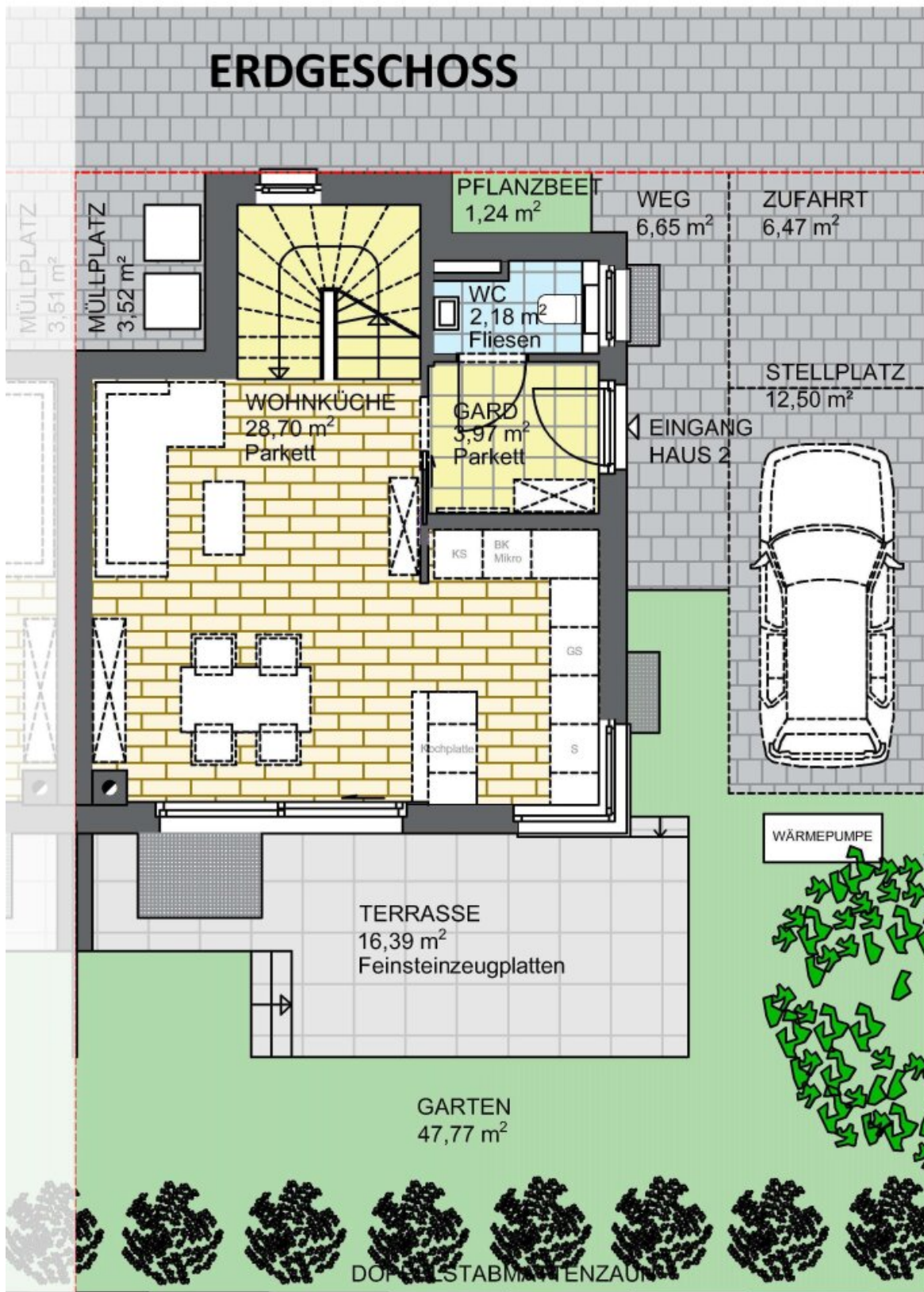


JPIM Real Estate GmbH

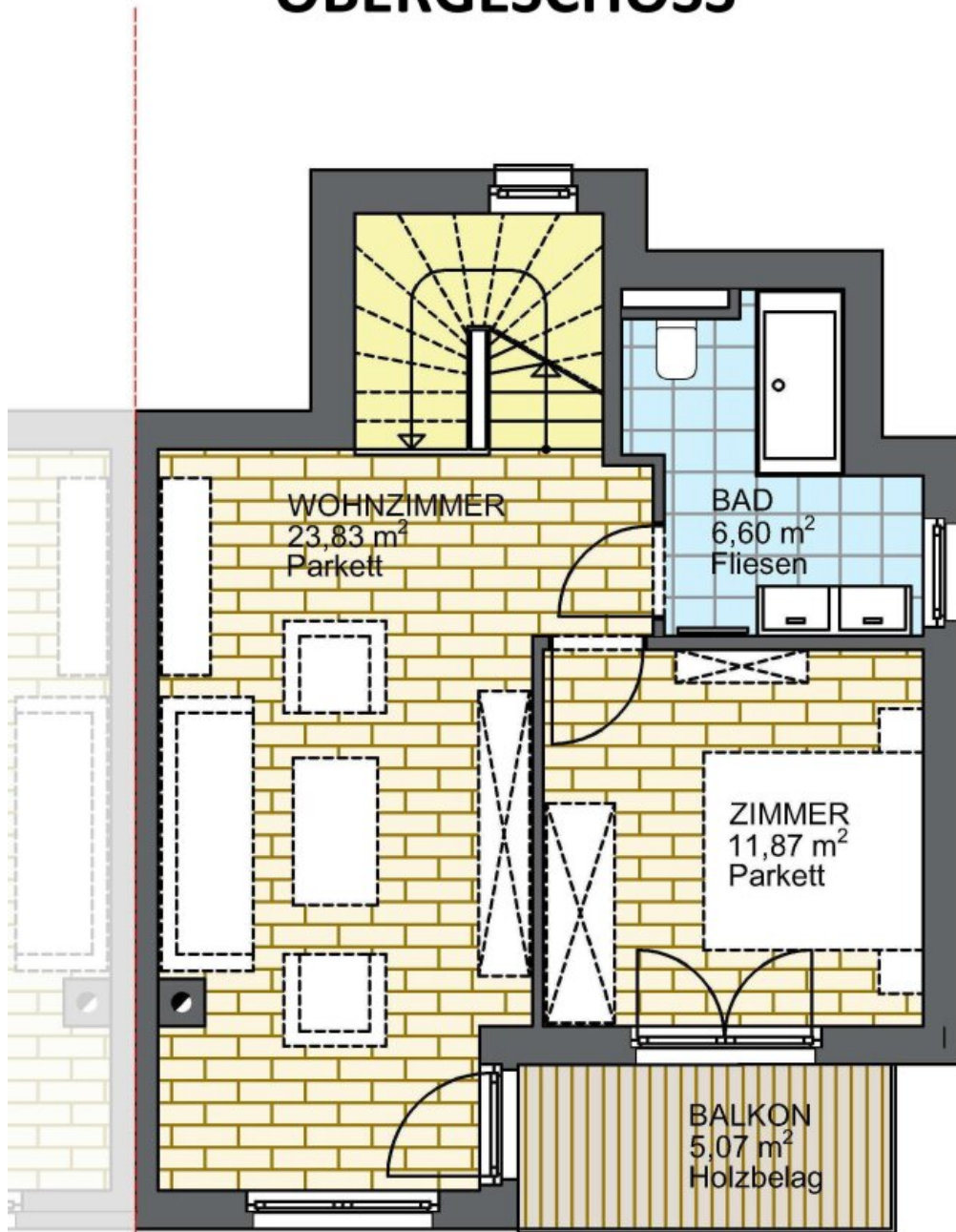


JPIM Real Estate GmbH

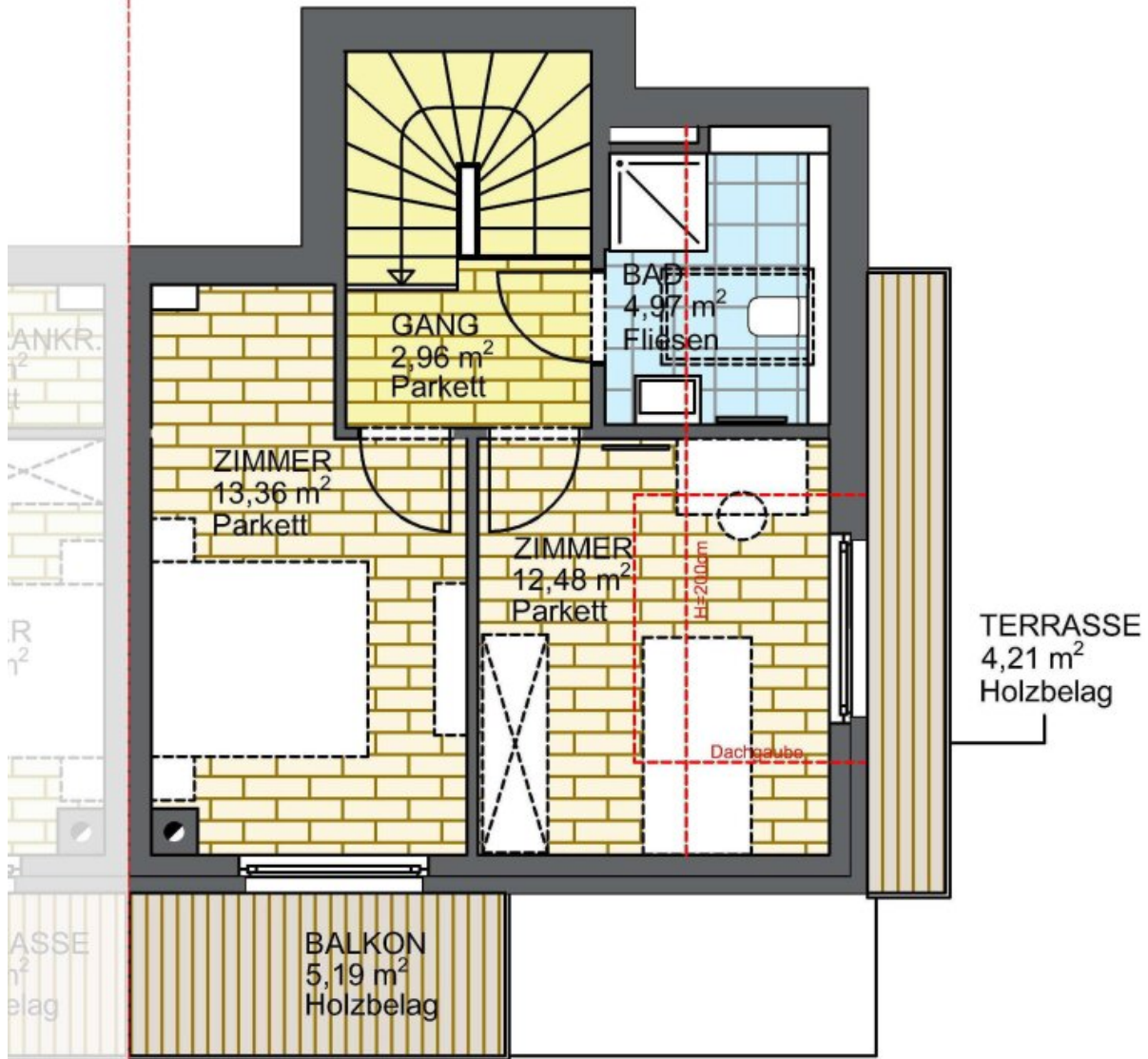
ERDGESCHOSS



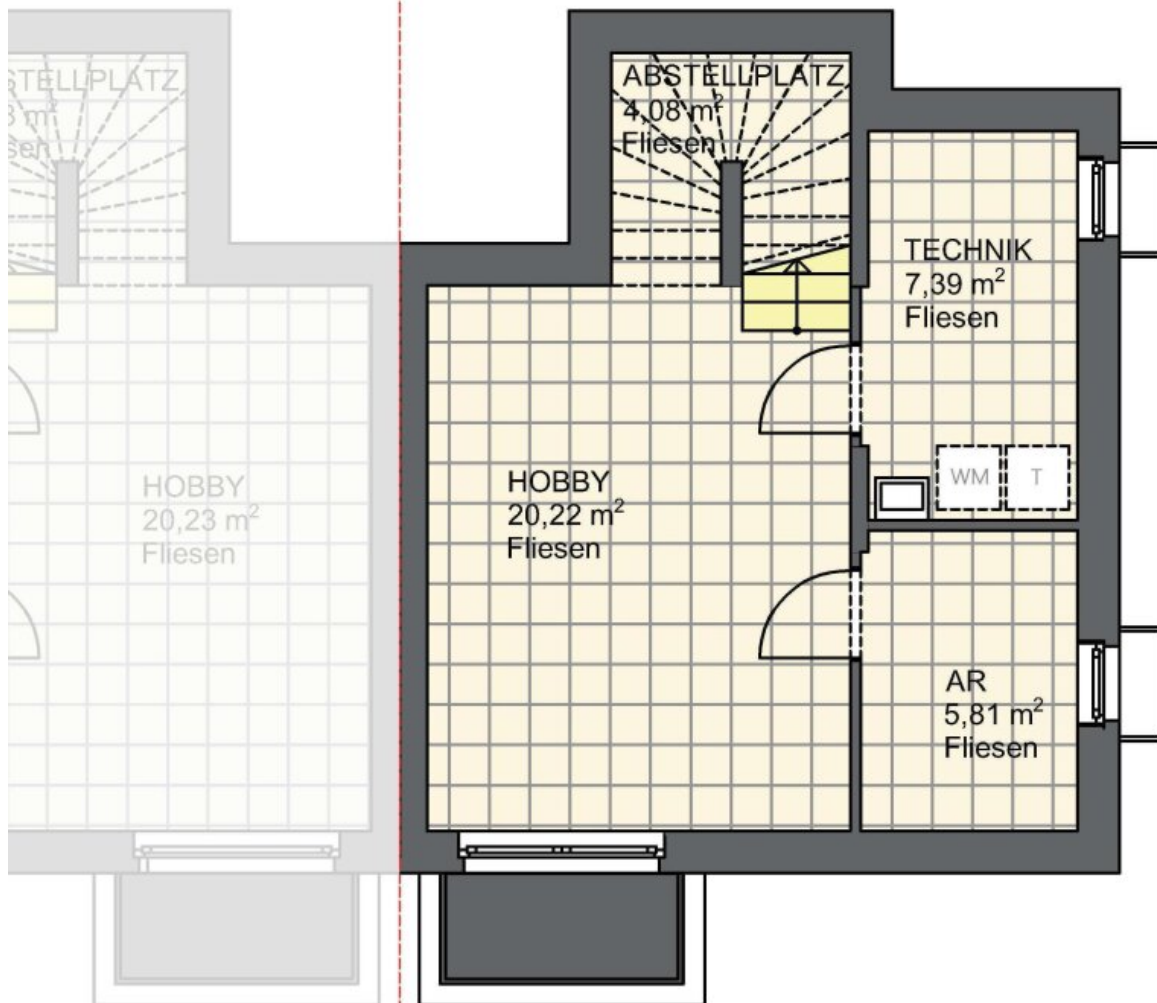
OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



KELLER



Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine vollunterkellerte, schlüsselfertige Doppelhaushälfte in ruhiger Grünlage, die ab sofort bezugsfertig ist. Die Doppelhaushälfte besticht durch moderne Architektur mit großen Fensterflächen sowie eine hochwertige technische Ausstattung.

Eine hervorragende Anbindung an das Zentrum Wiens ist gegeben: In fußläufiger Nähe befindet sich die Schnellbahnstation Wolf in der Au (1140 Wien). Die Gehzeit zur Station beträgt ca. 5 Minuten, die Fahrzeit zum Westbahnhof rund 12 Minuten. Die U4-U-Bahnstation Hütteldorf ist mit der Schnellbahn in nur einer Station erreichbar.

Die Immobilie wird **provisionsfrei** angeboten und verfügt über möblierte Bäder sowie eine ausgestattete Küche. Weitere Vorteile sind geringe Betriebskosten, keine notwendige Hausverwaltung, eine großzügige Grünruhelage sowie eine energieeffiziente Beheizung und Kühlung mittels Luftwärmepumpe.

Die Netto Wohnfläche beträgt 112m², die Wohnfläche mit Keller: 148,42 m². Zusätzlich stehen ca. 30,86 m² Terrassen- und Balkonflächen, ca. 65,65 m² Garten- und Wegeflächen sowie ein KFZ-Stellplatz mit ca. 12,50 m² zur Verfügung.

Die Flächen 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 viertes 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 m², Gartenfläche ca. 50 m². Wege (ca. 30,27 m²) 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