# Haus nahe U1 und Leopoldau



Terrasse / Wintergarten

Objektnummer: 1619/7904

Eine Immobilie von RE/MAX Real Experts Immobilien lifetime GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus - Einfamilienhaus

Land: Österreich PLZ/Ort: 1210 Wien

Baujahr: 2009
Zustand: Neuwertig
Wohnfläche: 110,00 m²

Nutzfläche:167,00 m²Zimmer:4Bäder:2WC:2Terrassen:1

Stellplätze: 1
Keller: 57,00 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: C 54,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: D 0,92

Kaufpreis: 780.000,00 €

**Provisionsangabe:** 

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## **Ihr Ansprechpartner**



**Peter Grand (Team Hubert Koller)** 

RE/MAX Real Experts Immobilien lifetime GmbH Gentzgasse 13 1180 Wien

























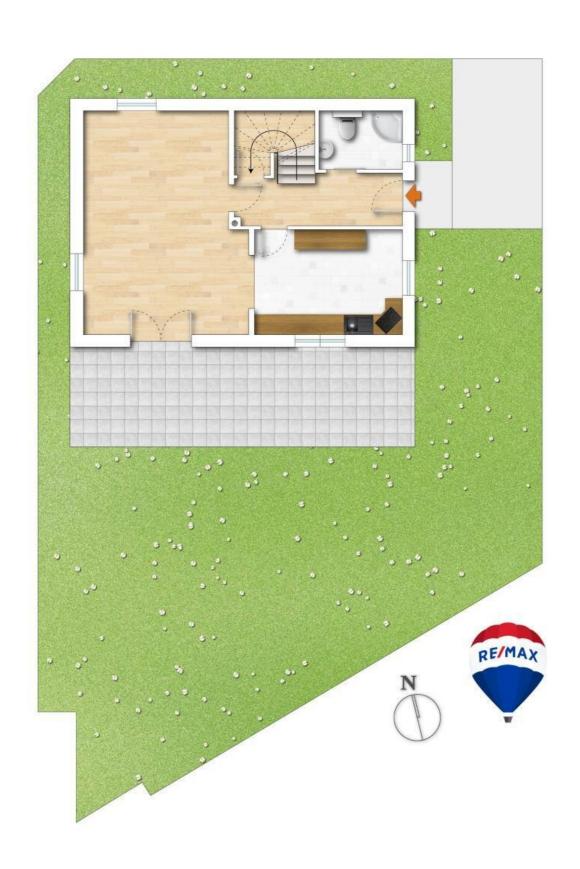




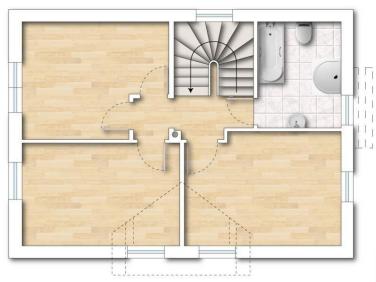




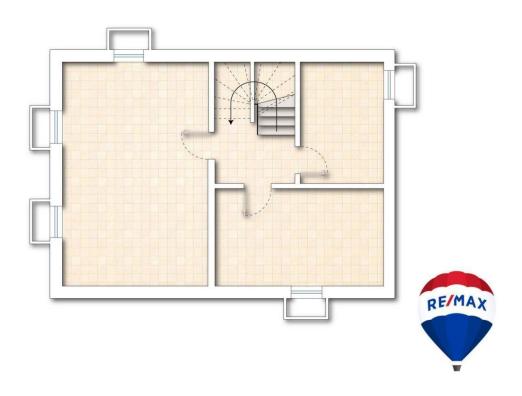


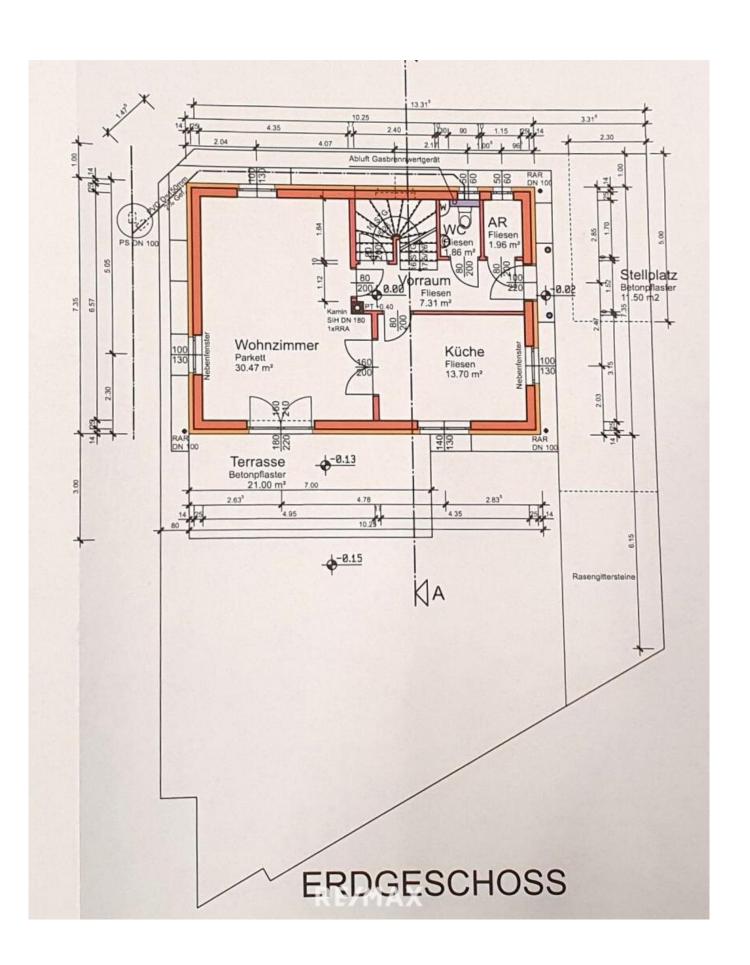


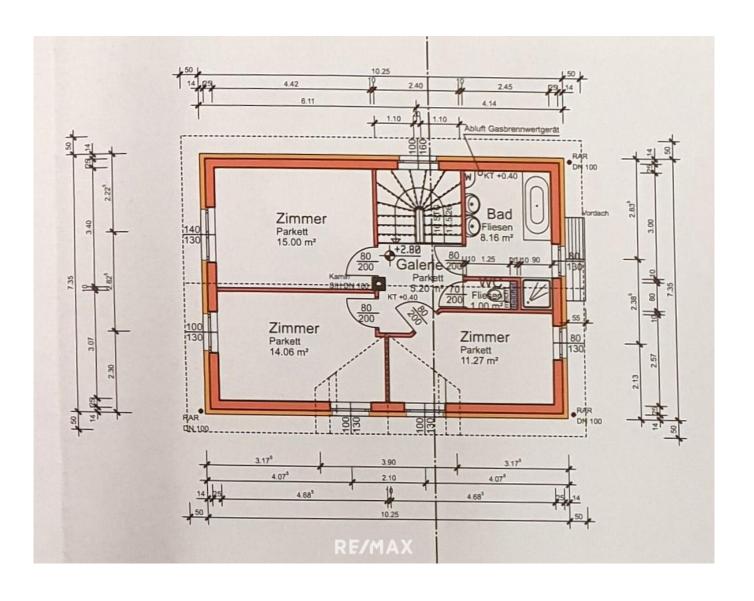


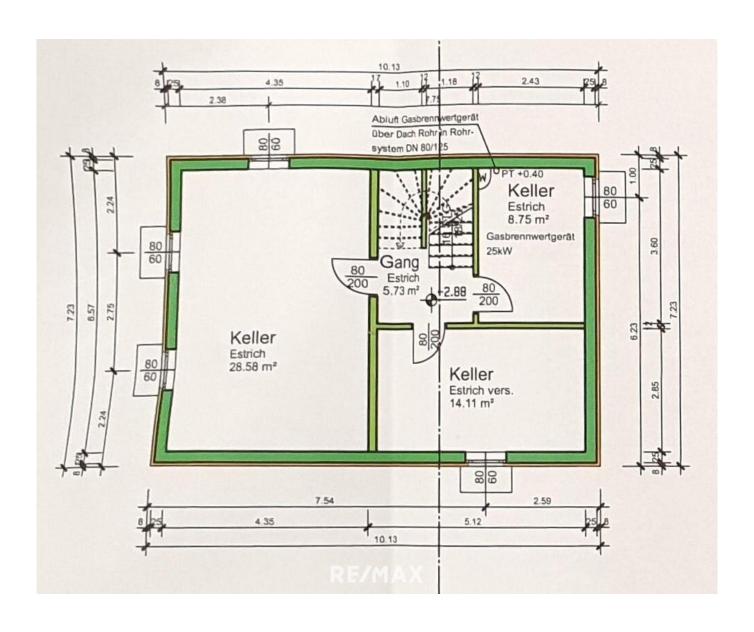












### LEGENDE

Ziegel HLZ

Ziegel

Betonstein

Schalstein

Ortbeton

Wärmedämmung

Holz

Das Schmutzwasser wird in das Örtl. Kanalnetz eingeleitet Das Regenwasser versickert oberflächig auf dem Grundstück

Fenster: U-Wert 1.2W/m2K G-Wert siehe Bauphysik Z-Wert siehe Bauphysik RW-Wert 38 dB

Grundstücksfläche 288.74 m2

Bebaute Fläche Wohnnutzfläche Nutzfläche 75.34m2 55.30 + 54.69 = 109.99m2 109.99 + 57.17 = 167.16m2 **FUSSBODENAUFBAUTEN** 

F1 Keller

5 cm Estrich PE-Folie XPS- Platten Stahlbetonfund.platte 5 cm 30cm

15cm Rollierung

F2 Wohnen, Essen Zimmer EG

1 cm Klebeparkett od. Fliesen 5 cm Estrich PE-Folie 10cm Wärmedämmung EPS 22cm Betonträgerdecke mit Aufbeton 1,5cm Putz

F3 Gang, Bad, WC EG

1 cm Fliesen im Dünnbett Dichtanstich 5 cm Estrich PE-Folie 10cm Wärmedämmung EPS 22cm Betonträgerdecke mit Aufbeton 1.5cm Putz

F4 Zimmer 1.Stock

1 cm Klebeparkett od. Fliesen 5 cm Estrich PE-Folie 2 cm TDP- Trittschalldammplatten 22cm Betonträgerdecke mit Aufbeton 1 cm Putz

F5 Bad, WC 1.Stock

1 cm Fliesen im Dünnbett
Dichtanstich
5 cm Estrich
PE-Folie
2 cm TDP- Trittschalldämmplatten
22cm Betonträgerdecke mit Aufbeton
1 cm Putz

F6 Wege, Terrasse

5 cm Betonpflaster, Betonrasensteine 3 cm Sandbett 30cm Unterbau bzw. Unterbeton

F7 Dachboden

1,25cm GK F30
Bitumenpappe -Windsperre
2,5cm Schalung
24 cm Sparren 8/24 alle 62.5cm
dazw. MF Dāmmung
2,5cm Sparschalung
2,5cm 2 x 1,25cm GK F30

WANDAUFBAUTEN

W1 Kelleraussenwand

1 cm Putz 25cm Schalsteine 0,3cm Bitumenanstrich 8 cm XPS- Platten

W2 Innenwand Keller trag.

cm Putz 25cm Betonstein 1 cm Putz

W3 Innenwand Keller nt.

1 cm Putz 12cm Betonstein 1 cm Putz

W4 Aussenwand

1 cm Putz 25cm Porotherm NF(HLZ) 14cm Vollwärmeschutz EPS 0,5cm Fassadenputz

W5 Innenwand nichttrag.

1 cm Putz 10cm DŪWA-Ziegel 1 cm Putz

DACHAUFBAUTEN

D1 Dach

Betondachsteine (Bramac) Betondachsteine (Bramat)
2,5cm Lattung
3,5cm Konterlattung
Bitumenpappe -Windsperre
2,5cm Schalung
24 cm Sparren 8/24 alle 62,5cm
dazw. MF Dämmung
2,5cm Sparschalung
2,5cm 2 x 1,25cm GK F30

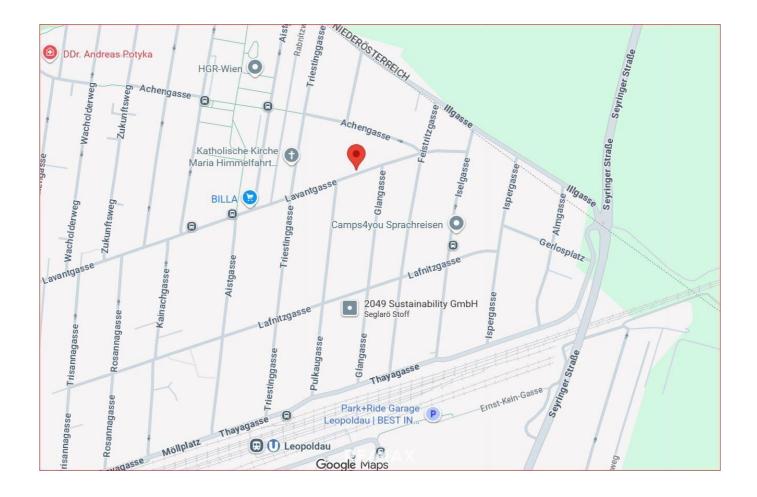
Betondachsteine (Bramac) 2.5cm Lattung 3.5cm Konterlattung Bitumenpappe -Windsperre 2.5cm Schalung 24 cm Sparren 8/24 alle 62.5cm

D3 Gaubenseitenwand

0.4cm Putz 5.0cm Vollwärmeschutz EPS 2.0cm Gipsfaserplatte (2x10mm) 12 cm Holzkonstruktion dazw. Glaswolle Dampfbremse 2.5cm 2 x 1,25cm GK F30

# EINREICHPLAN

Für den Neubau des Einfamilienhauses



### **Objektbeschreibung**

Zum Verkauf gelangt dieses schöne Einfamilienhaus - Baujahr 2009 - mit Garten nahe U1 Leopoldau.

Über den zentralen Vorraum gelangen Sie in das ca. 30 m² große Wohnzimmer und die ca. 14 m² offene Küche. Der Wohnraum verfügt auch über einen Zugang zu Wintergarten, Terrasse und Garten mit Pool. Auf dieser Ebene finde Sie auch noch ein Bad mit Dusche und WC.

Im OG stehen drei weitere Zimmer zur Verfügung mit ca. 11 m², ca. 14 m² und ca. 15 m² sowie ein zweites Bad mit Badewanne, Dusche und WC.

Das KG gliedert sich in 3 Räumlichkeiten mit ca. 9 m², ca. 14 m² und 29 m².

#### Lage-Highlights

Busstation 32A (Richtung U1 und S-Bahn Leopoldau) in unmittelbarer Nähe Leopoldau U1 (Richtung Citygate, Donauzentrum, Donaucity, Alte und Neue Donau, Donauinsel, Innenstadt) und S-Bahn (Richtung Handelskai, z.B.) in wenigen Minuten erreichbar

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.500m Apotheke <1.000m Klinik <4.000m Krankenhaus <3.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <500m Universität <2.500m Höhere Schule <4.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <1.000m

#### Einkaufszentrum < 1.500m

### Sonstige

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

#### Verkehr

Bus <500m U-Bahn <1.000m Straßenbahn <3.000m Bahnhof <1.000m Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap