

Reihenhaus mit Terrasse, Pool und Keller in Breitenleer Ruhelage



Blick in die Reihenhausanlage

Objektnummer: 2886

Eine Immobilie von DIEMAKLEREI Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

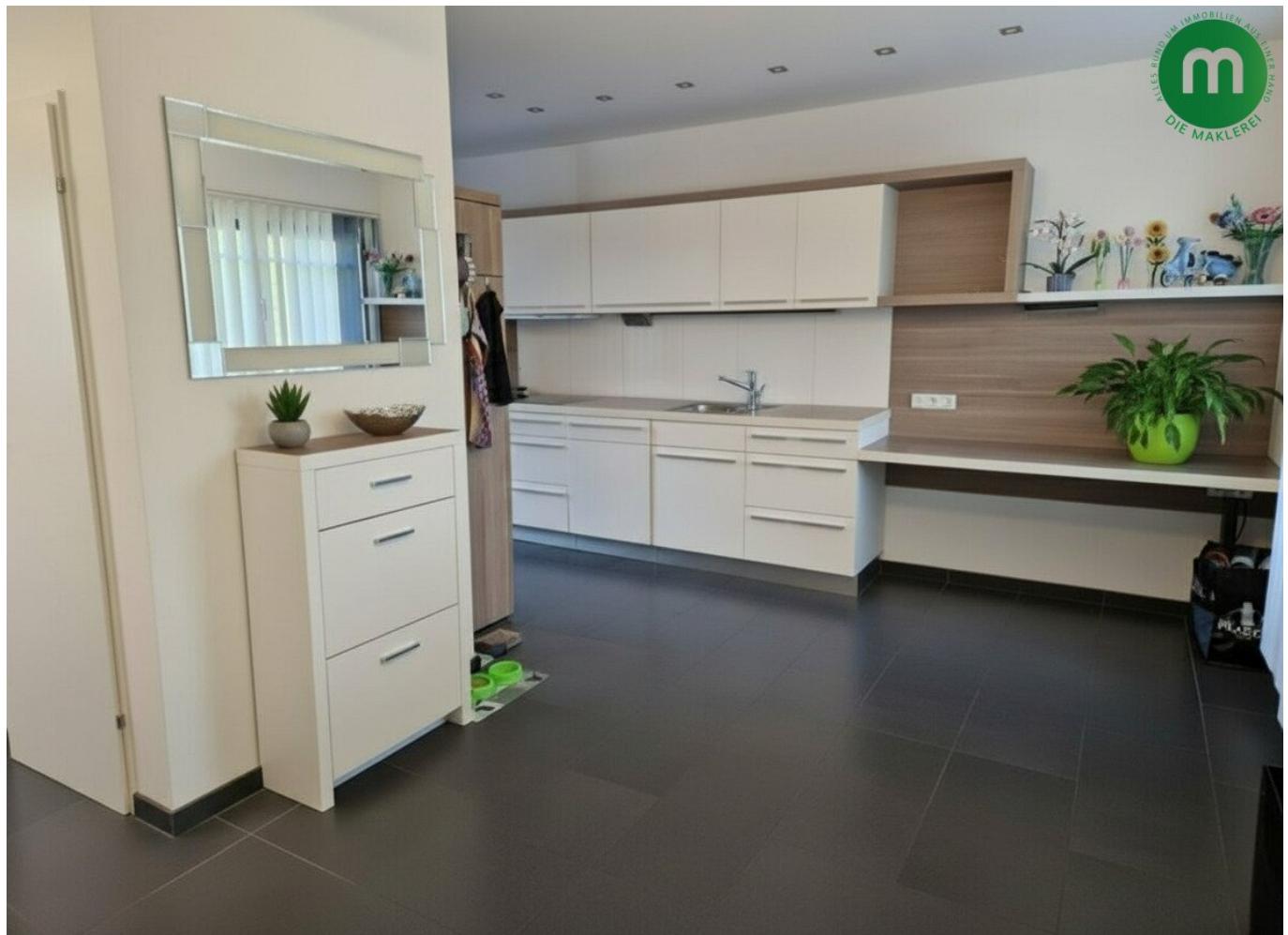
Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2008
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	89,80 m ²
Nutzfläche:	192,92 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	62,27 m ²
Keller:	28,48 m ²
Heizwärmebedarf:	C 52,43 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,65
Kaufpreis:	389.000,00 €
Betriebskosten:	130,80 €
USt.:	30,21 €
Provisionsangabe:	

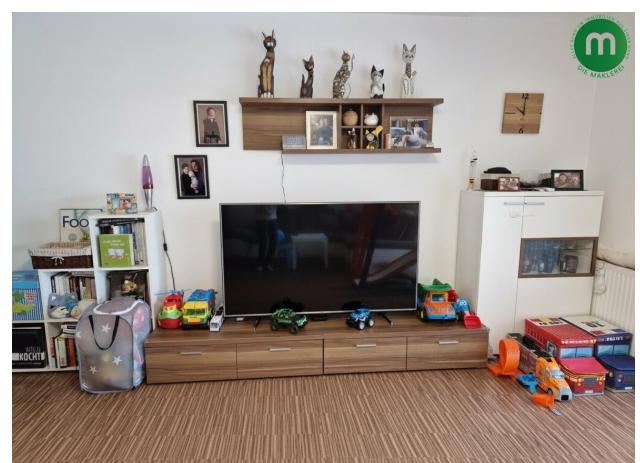
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

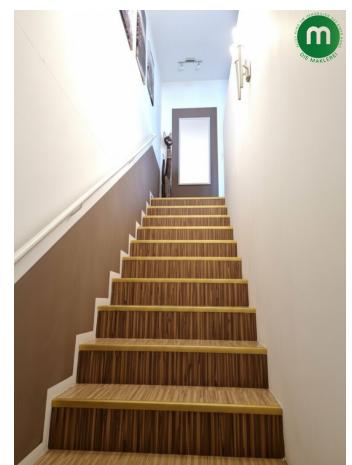
Ihr Ansprechpartner

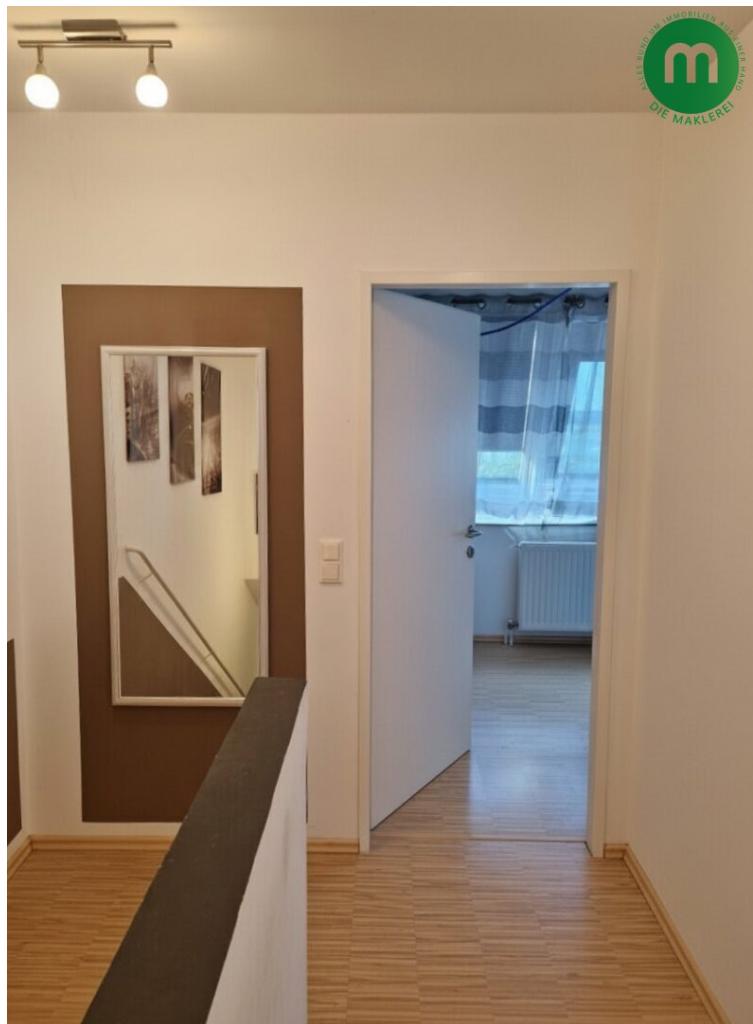


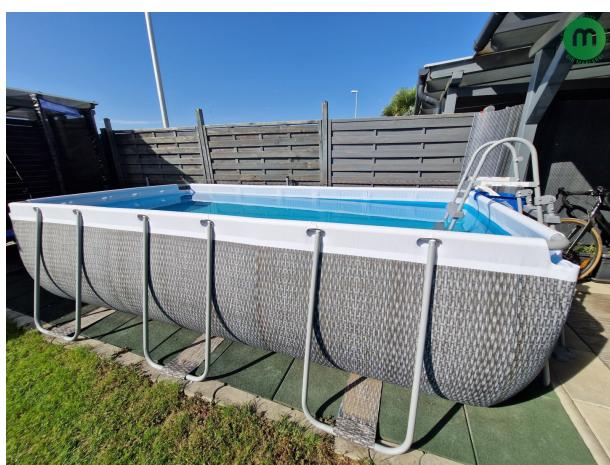
Pino Reinhard Lux



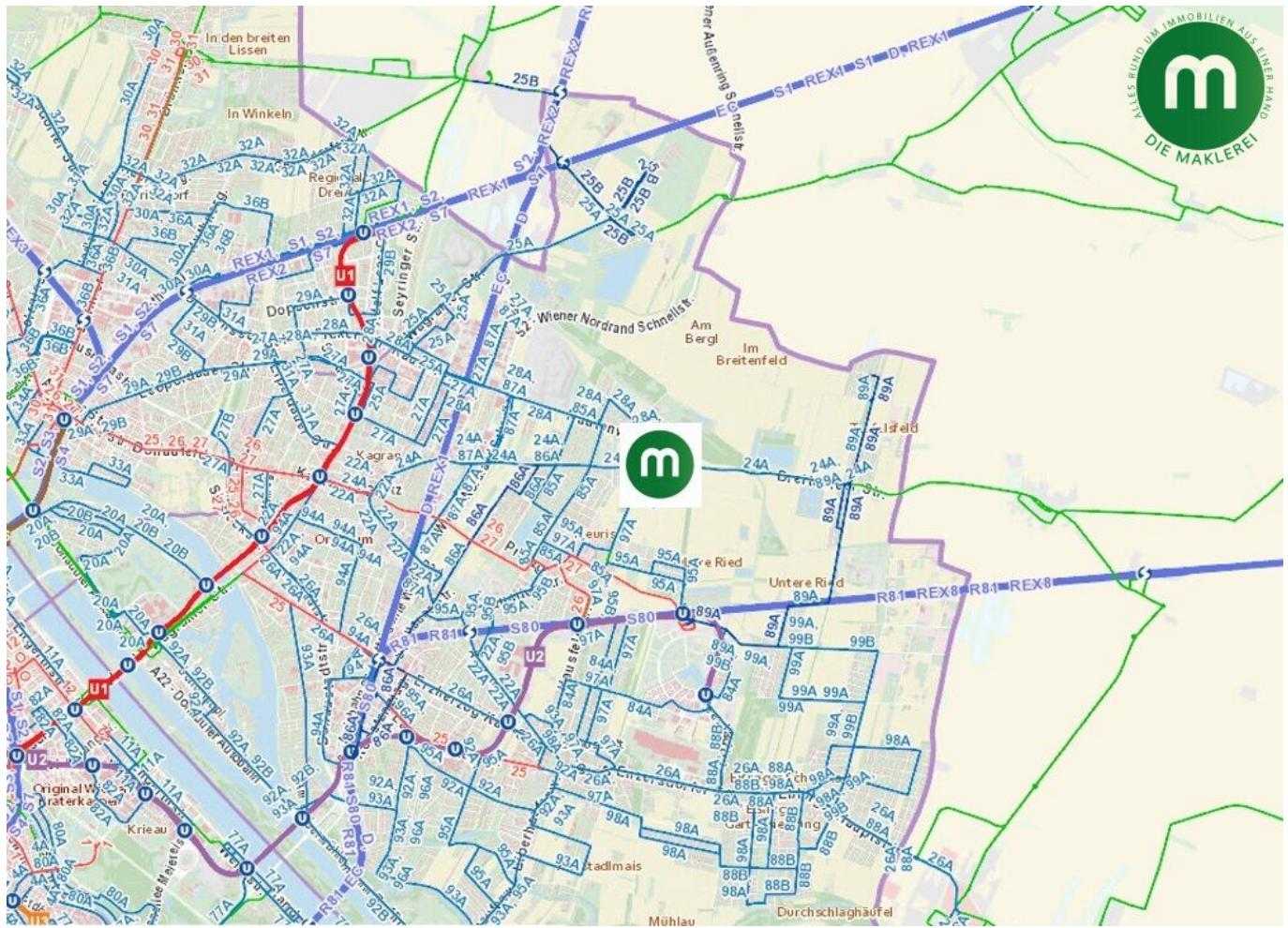


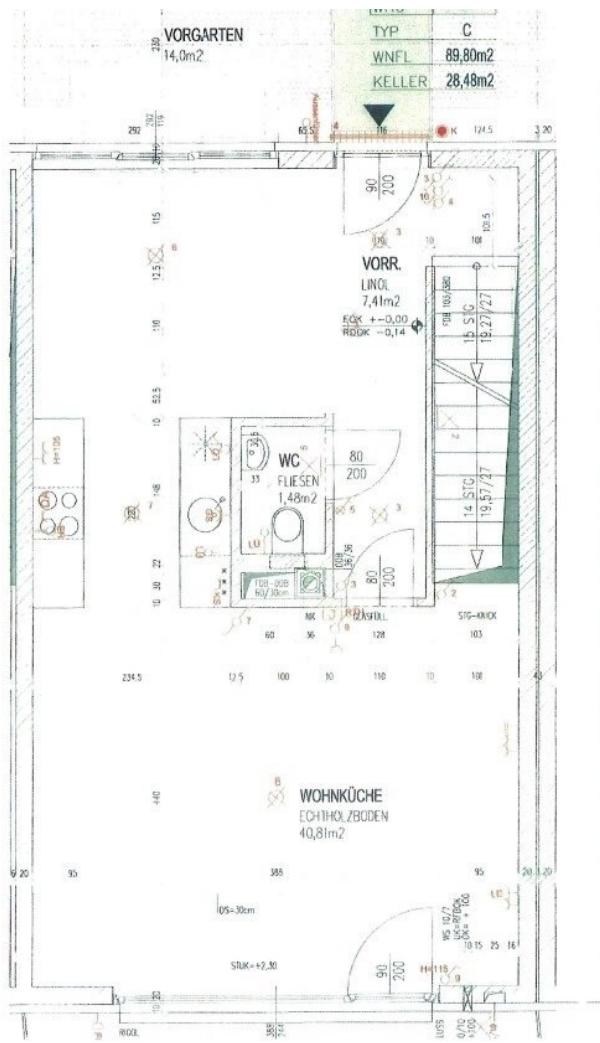




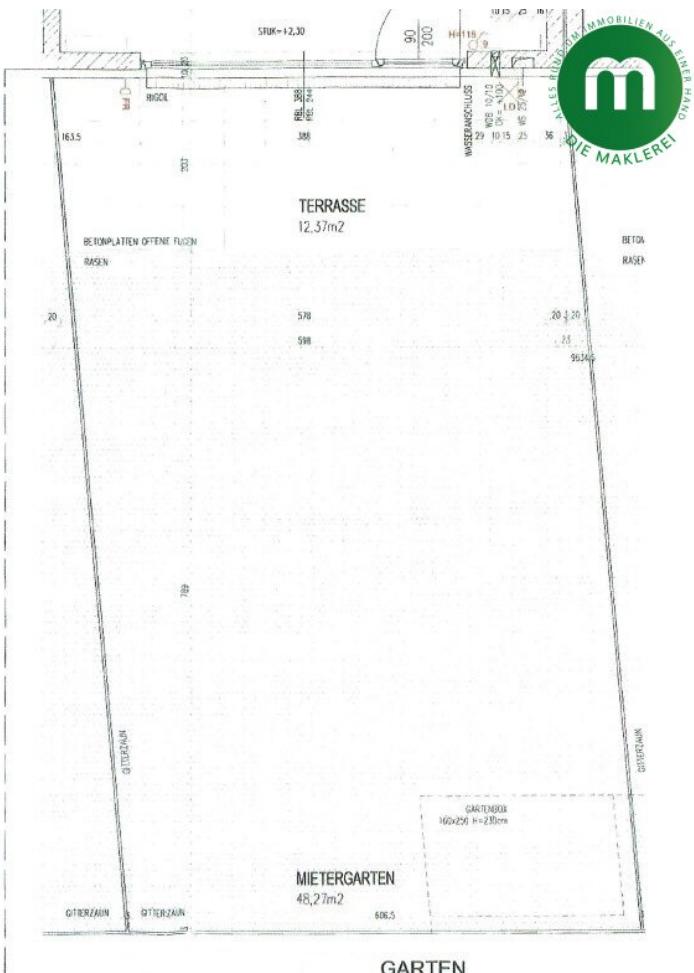


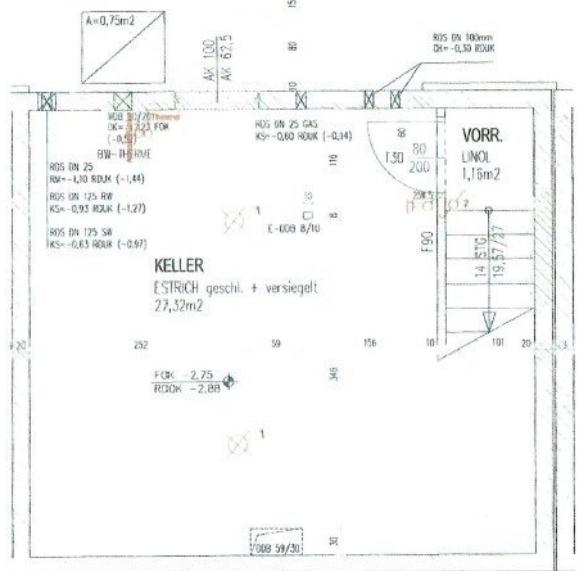




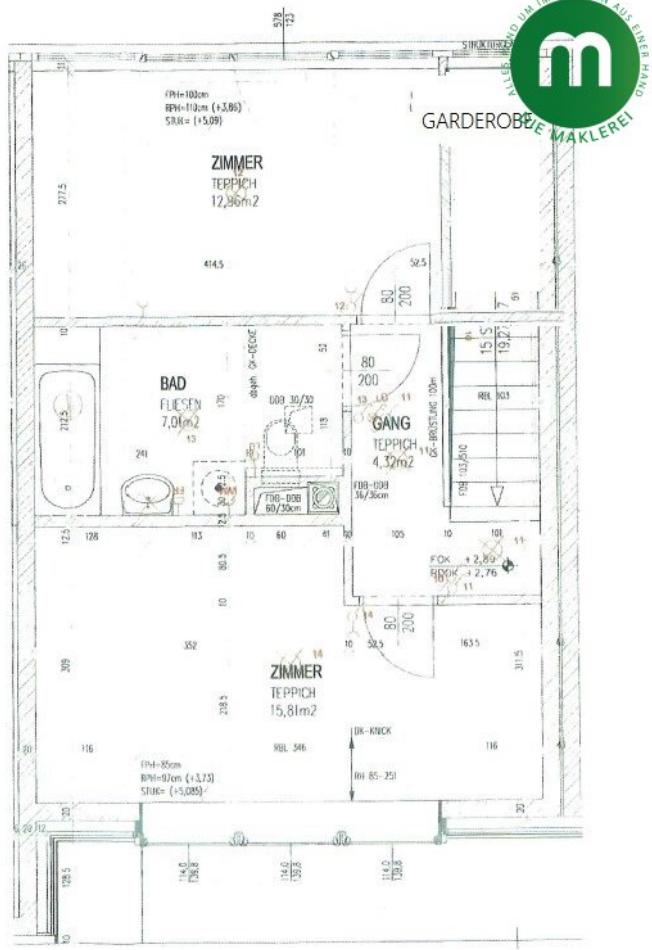


ERDGESCHOSS





KELLERGESCHOSS



OBERGESCHOSS

Objektbeschreibung

In angenehm ruhiger Wohnlage des 22. Wiener Gemeindebezirks befindet sich dieses verkaufsgegenständliche Reihenhaus.

Das im Jahr **2008** errichtete Objekt liegt auf **Baurechtsgrund in Breitenlee** und überzeugt durch eine gelungene Kombination aus zeitgemäßem Wohnkomfort, durchdachter Raumaufteilung und einem **Garten mit Pool sowie südlicher Ausrichtung**.

Die **Wohnfläche von rund 90 m²** verteilt sich auf 3 gut proportionierte Zimmer. Herzstück der Wohnung ist der **offene Wohn-, Ess- und Küchenbereich**, der dank großer Fensterflächen lichtdurchflutet ist und einen direkten Zugang zur **Terrasse** sowie in den **ruhig gelegenen Garten** bietet. Die moderne Einbauküche mit Side by Side Kühl- und Gefriergerät fügt sich harmonisch zwischen Wohnraum und Essbereich ein und schafft ein kommunikatives Zentrum für Alltag und Gäste.

Zwei Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Ruhe und Rückzug, das Badezimmer ist mit **Badewanne und WC** ausgestattet, ein weiteres **Gäste-WC** mit Handwaschbecken sorgt für zusätzlichen Komfort. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen **Schrankraum** sowie einen außergewöhnlich **großzügigen Keller mit rund 28 m²**, in dem sich auch **Waschmaschine und Trockner** befinden.

Besonderes Augenmerk wurde auf die Ausstattung gelegt: **Klimaanlagen in allen drei Zimmern** sorgen auch an heißen Tagen für ein angenehmes Raumklima, **außenliegende Jalousien** und Sonnenschutz erhöhen den Wohnkomfort und die Energieeffizienz. Fliesen- und **Parkettböden** unterstreichen den gepflegten Gesamteindruck der Immobilie.

Der Garten stellt ein echtes Highlight dar. Neben der **südseitigen Terrasse mit Überdachung** bietet er Platz für Erholung, Freizeit und geselliges Beisammensein. Ein **Pool**, eine kleine **Gartenhütte** sowie weitere liebevoll umgesetzte Details machen diesen Außenbereich zu einer privaten Wohlfühloase. Eine **Infrarotsauna** rundet das Angebot ab.

Die Lage in Breitenlee, umgeben von Feldern, verbindet Ruhe mit guter Infrastruktur. **Öffentliche Verkehrsmittel (24A, 28A, 97A, 540)** befinden sich in Gehdistanz; die Linie 97A bindet Sie in wenigen Minuten an das **Wiener U-Bahnnetz (U2)** an. Nahversorger, Schulen (VS, MS) und Kindergärten sind ebenfalls in bequem erreichbar. Eine **Garage** kann bei Bedarf um derzeit € 65,- pro Monat angemietet werden.

Dieses Objekt wird als Baurechtseigentum (lt. Baurechtsvertrag bis mind. 31.12.2085) **angeboten**. Da somit lediglich das Gebäude und nicht das Grundstück erworben wird, **entfällt der kostenintensive Grundstücksanteil**. Gerade in Ballungsräumen ermöglicht diese Eigentumsform einen deutlich **attraktiveren Kaufpreis bei der für Wohnungseigentum typischen Nutzungssicherheit**. Die Immobilie eignet sich daher ideal für Paare oder kleine

Familien, die Wert auf Ruhe, Komfort und eine langfristig sichere Wohnlösung zu einem vernünftigen Preis legen.

derzeitige monatliche Kosten (Hausverwaltung ARWAG):

Verwaltungshonorar: € 57,55 (brutto)

Baurechtszins: € 130,85 (brutto)

Betriebskosten: € 143,88 (brutto)

Reparaturrücklage: € 131,89

Das Haus ist derzeit bewohnt und wird in angemessener Zeit nach Kaufvertrag an die Käufer übergeben.

Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, E-Mail-Adresse) beantwortet werden.

Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn der Kaufvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos. Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG) hin.

Vielen Dank!

Nebenkosten lt. Nebenkostenübersicht!

Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.

Alle Angaben im Angebot basieren auf Informationen und Unterlagen des Verkäufers und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit.

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 <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <2.000m
Post <2.000m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap