Neubau-Erstbezug: Moderne 4-Zimmer Doppelhaushälfte in Kapellerfeld mit PV-Anlage & Garten



Außenansicht

Objektnummer: 6729/874

Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2201 Kapellerfeld
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	118,29 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	105,00 m²
Keller:	61,90 m²
Heizwärmebedarf:	B 37,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	589.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andreas Diblik

Avana Real Estate GmbH
Kärntner Straße 25/7
1010 Wien











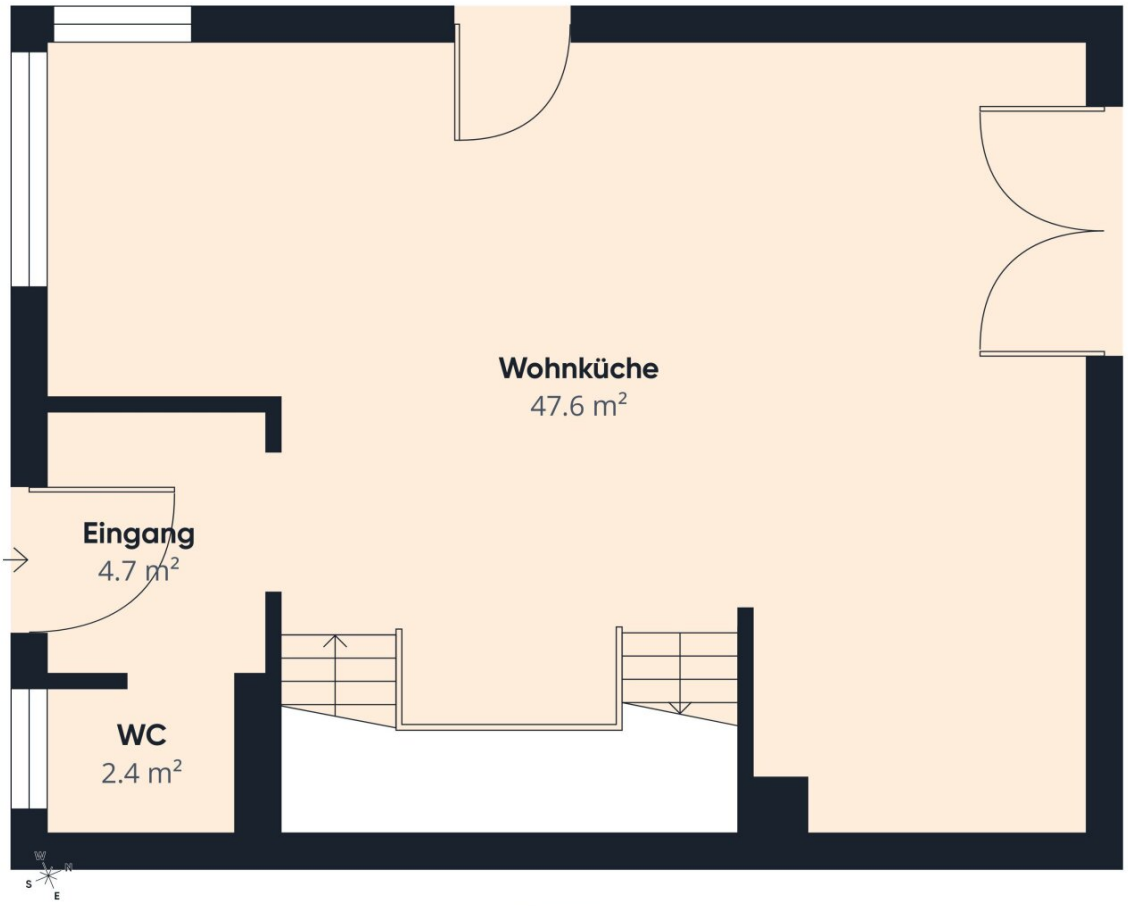












1. Obergeschoss

Avana

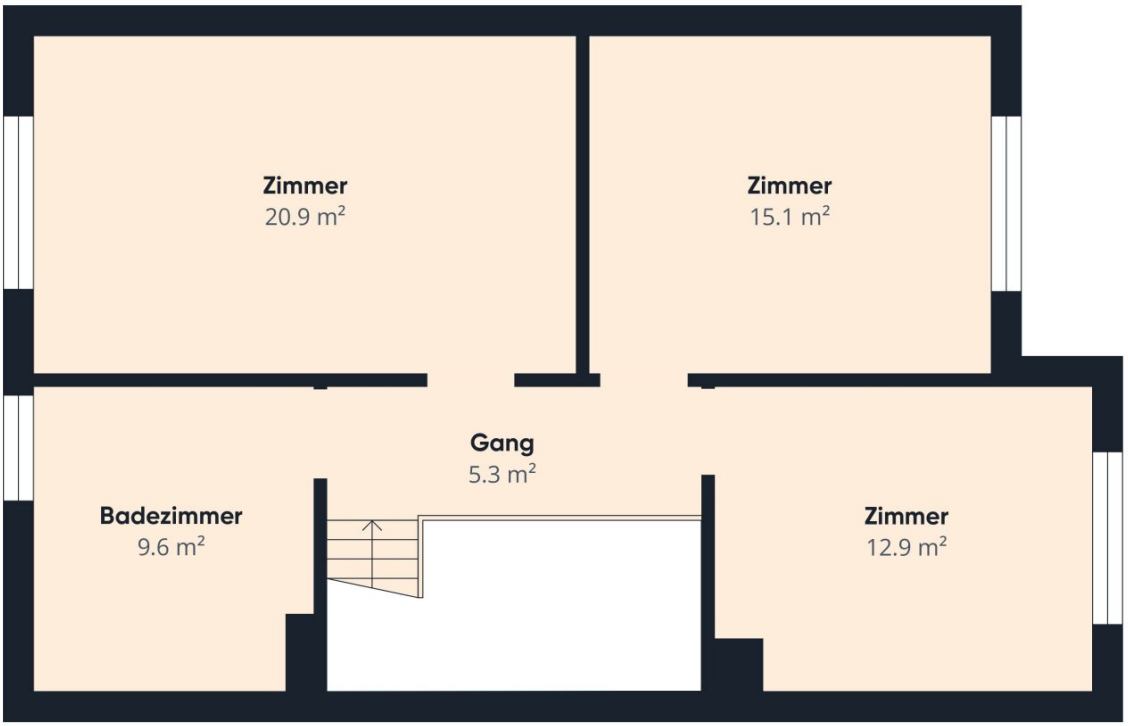
Ungefähre Gesamtfläche(1)

54.6 m²

(1) Inklusive Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den IPMSC IPMS 4.2-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360



W
S
N
E

2. Obergeschoss

Avana

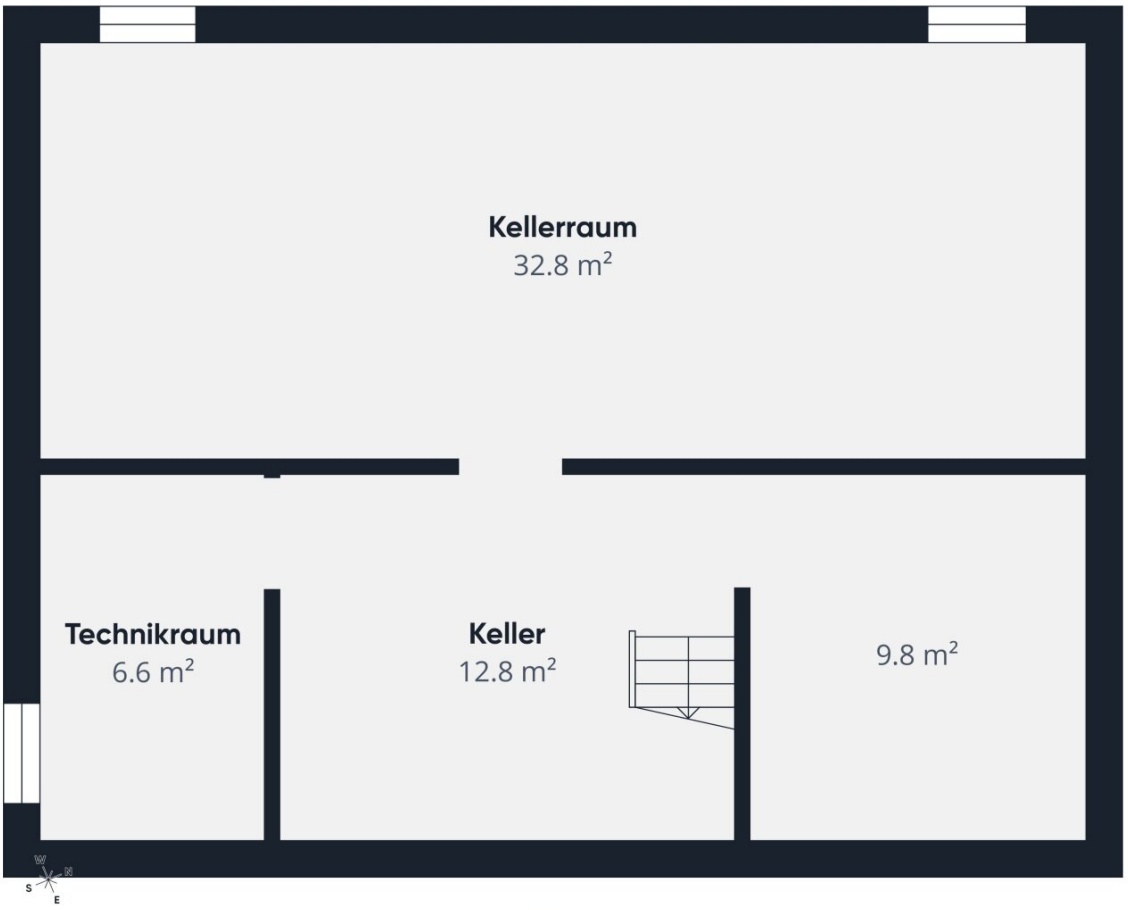
Ungefähre Gesamtfläche[1]

63.7 m²

(1) Inklusive Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den IPMSC IPMS 4.2-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360



Erdgeschoss

Avana

Ungefähre Gesamtfläche(1)

61.9 m²

(1) Inklusive Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den IPMSC IPMS 4.2-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360

Objektbeschreibung

Massive Ziegelqualität, modernste Technik und Raum für eigene Ideen – diese 4-Zimmer Doppelhaushälfte in Kapellerfeld vereint wertbeständige Architektur mit der Flexibilität, den finalen Feinschliff selbst zu bestimmen.

Neubau-Erstbezug: Moderne 4-Zimmer Doppelhaushälfte in Kapellerfeld mit PV-Anlage & Garten

Wer ein Zuhause sucht, das sowohl durch moderne Ästhetik als auch durch intelligente Raumplanung überzeugt, wird hier fündig. Auf drei Ebenen bietet dieses Haus eine perfekte Trennung zwischen geselligem Leben, privatem Rückzug und funktionalem Mehrwert:

- Erdgeschoss: Das Herzstück ist die über 47 m² große, lichtdurchflutete Wohnküche, die als zentraler Treffpunkt fungiert. Diese schließt direkt an den Vorraum an, von dem aus auch das separate WC bequem erreichbar ist.

- Obergeschoss: Drei separat begehbare Schlafräume und ein großes Badezimmer bilden den privaten Rückzugsort für die ganze Familie.

- Untergeschoss: Über 60 m² zusätzliche Nutzfläche bieten neben dem Technikraum eine eigene großzügige Waschküche sowie einen weitläufigen Hobbyraum für Fitness oder Freizeit.

Qualität ohne Kompromisse

Hier wurde konsequent auf Markenqualität gesetzt. Die solide Substanz aus Wienerberger Ziegeln sorgt gemeinsam mit den Rekord-Fenstern für Ruhe und ein gutes Wohnklima. Technisch ist das Haus mit einer Vaillant Luft-Wasser-Wärmepumpe und einer 10 kWp Photovoltaikanlage inkl. Speicher bereits autark für die Zukunft gerüstet.

Die Vorteile auf einen Blick:

- Massivbau: Werthaltige Ziegel-Bauweise (Wienerberger).

- Energie-Champion: 10 kWp PV-Anlage mit Speicher & Vaillant Wärmepumpe.

- Platzwunder: 4 Zimmer plus über 60 m² vielseitige Nutzfläche im Untergeschoss (inkl. Waschküche).

- Individuell: Belagsfertige Übergabe – die Wahl der Böden und Fliesen bleibt in eigener Hand!

- Schlüsselfertig-Option: Auf Wunsch ist eine schlüsselfertige Fertigstellung gegen Aufpreis

möglich.

- Gut angebunden: Urbanes Wohnen in Kapellerfeld mit schneller S-Bahn-Anbindung nach Wien und Erholungsraum vor der Haustür.

- E-Mobilität: Stellplatz inklusive Vorrüstung für eine E-Ladestation.

Die Raumaufteilung im Detail

im Erdgeschoss

- Vorraum mit ca. 4,65 m²

- WC mit ca. 2,35 m²

- Wohnküche mit ca. 47,57 m²

im Obergeschoss

- Gang mit ca. 5,31 m²

- Badezimmer mit WC mit ca. 9,55 m²

- Zimmer mit ca. 20,88 m²

- Zimmer mit ca. 15,12 m²

- Zimmer mit ca. 12,86 m²

im Kellergeschoss

- Stiegenhaus mit ca. 12,77 m²

- Kellerraum mit ca. 32,76 m²

- Kellerraum mit ca. 9,82 m²

- Kellerraum mit ca, 6,55 m²

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantwortet werden.

Irrtum und Änderungen vorbehalten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Sämtliche

Quadratmeter verstehen sich als zirka Angaben.

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://avana-real-estate.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 <2.500m
Apotheke <4.000m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.000m
Schule <1.000m
Universität <7.000m
Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung
Supermarkt <4.000m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <4.000m
Polizei <4.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <7.000m
U-Bahn <6.000m

Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap