

## **Modernes Reihenhaus, möbliert mit Pool und E-Stellplatz**



**Objektnummer: 27434**

**Eine Immobilie von EXPAT CONSULTING Real Estate &  
Relocation Services GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	120,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	170,00 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	75,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 30,47 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,77
<b>Kaufpreis:</b>	795.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	120,00 €

## Ihr Ansprechpartner

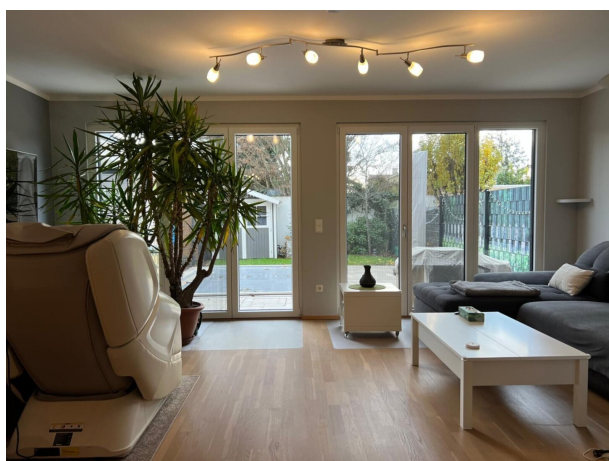


**Franz Eggenweber**

EXPAT CONSULTING Real Estate & Relocation Services GmbH  
Bauernmarkt 8/17  
1010 Wien

T +43 1 328 8818-0  
H +43 660 346 0418  
F +43 1 328 8818-60

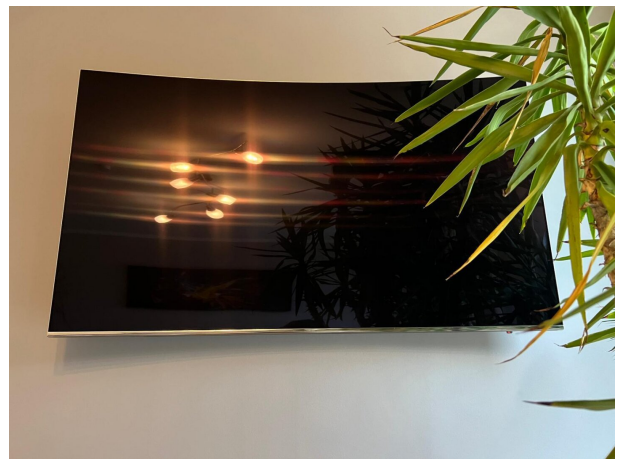




































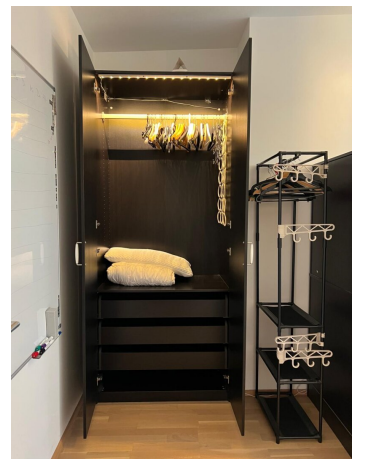
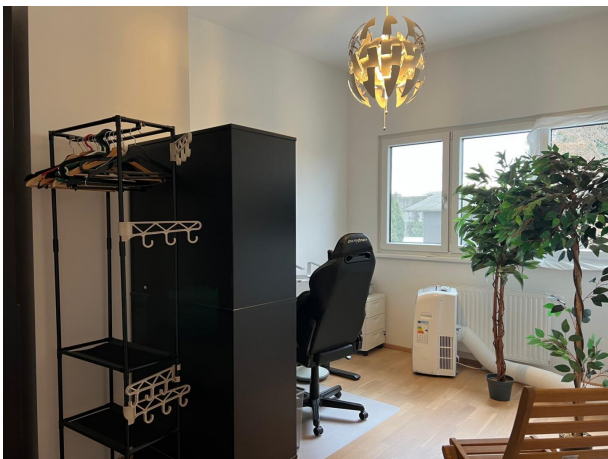






































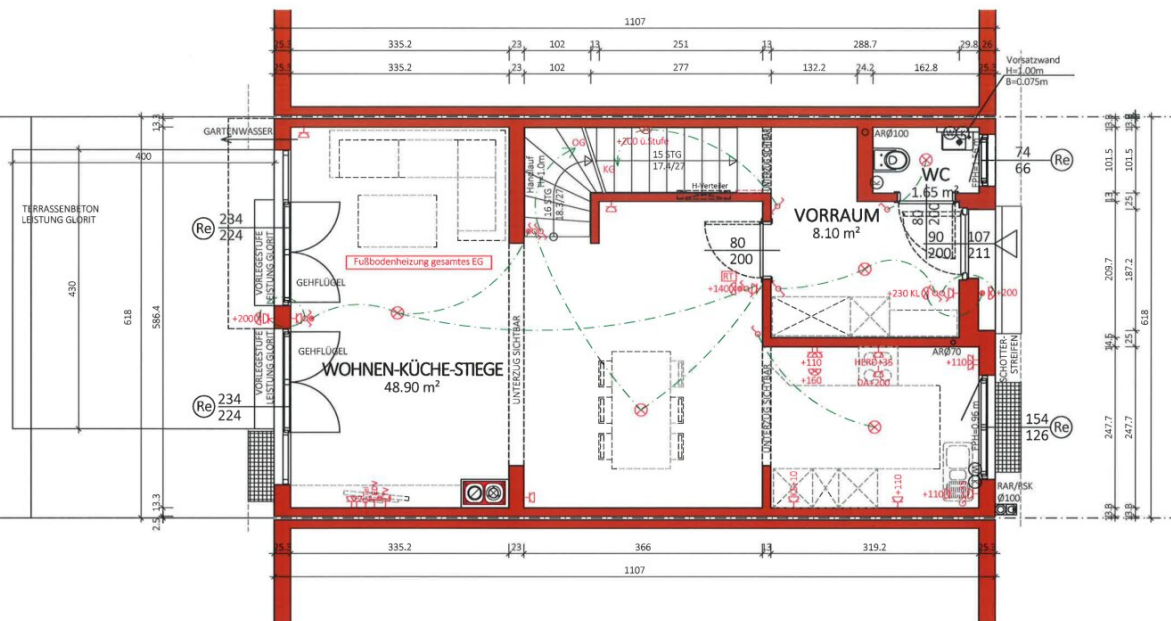




BV:1220 WIEN, COLERUSGASSE 10

Haus 10 Kunde: Fa. Glorit

Re Vorbereitung Leerrohr für Rollläden Leistung Glorit, kein Fassadenausschnitt



NGF:  
58.65 m²  
WNF:  
54.64 m²

Typ:ULTZMANN

ERDGESCHOSS

M = 1:50

Ger: KS

Proj: PA, PROJEKTE\_ACA\15-014 COLERUSGASSE 10\GEBÄUDEMODULE\9-PLAN\TOP 10

Plantitel: 15-014-01\_SB-EG-TOP10-COLERUSGASSE 10.DWG

Maßstab für die Anzahl der Elektroinstallationen mit der Leistungsbeschreibung NICHT der Plan!

VORABZUG

Technische Änderungen vorbehalten

Datum: 30.03.2016

Änderung: 00.00.2015

Freigabe:

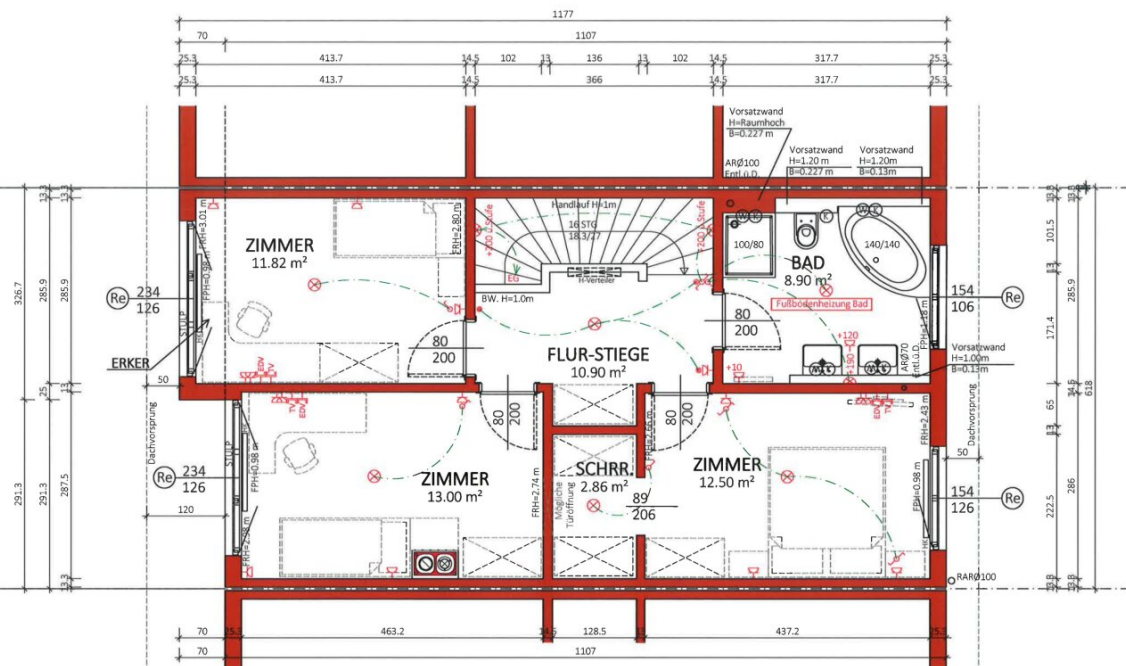
2016-03-31



Glorit  
Bausysteme  
GmbH

A-2301 Gross Enzersdorf  
Gloritstraße 2  
T: +43 2249 7090  
W: glorit.at

Re Vorbereitung Leerrohr für Rollläden Leistung Glorit, kein Fassadenausschnitt



NGF:  
59.98 m²  
WNF:  
55.77 m²

Typ: ULTMANN

1 STOCK

Maßgebend für die Anzahl der Elektroinstallationsstellen die Leistungsbeschreibung NICHT der Plan!

VORABZUG

M = 1:50

Technische Änderungen vorbehalten

Ger: KS

Datum: 30.03.2016

Proj: P1 PROJEKTE\_ACA15-014 COLERUSGASSE 10/GEBAUDEMÖBELS8-PLAN/TOP 10

Änderung: 00.00.2015

Plantitel: 15-014-03\_S8-OG-TOP10-COLERUSGASSE 10.DWG

Freigabe: 2016-03-01



Glorit  
Bausysteme  
GmbH

A-2301 Gross Enzersdorf  
Gloritstraße 2  
T: +43 2245 / 7090  
W: glorit.at



Haus 10 Kunde:Fa. Glorit



Maßgebend für die Anzahl der Elektroinstallationen ist die Leistungsbeschreibung NICHT der Plan!

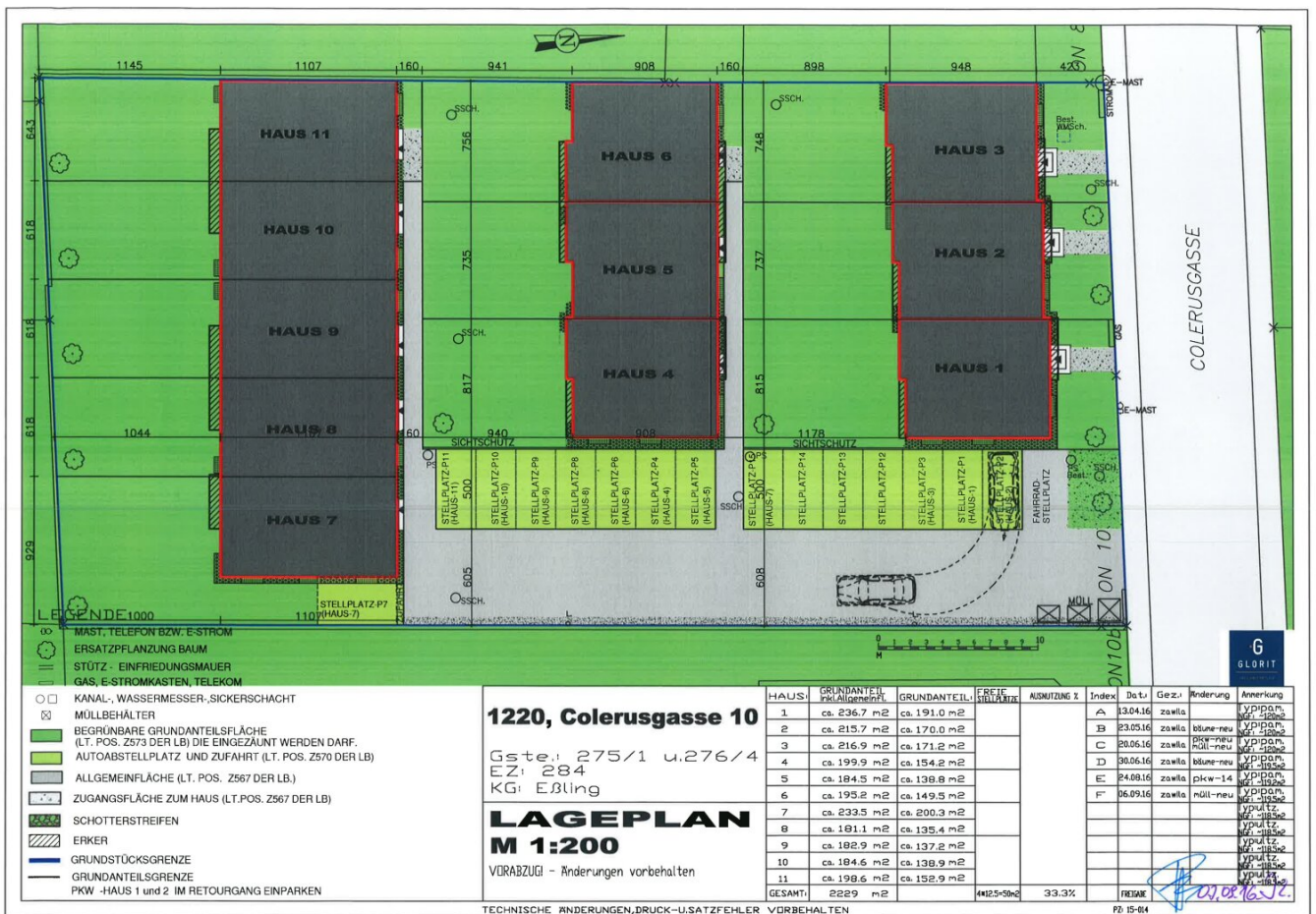
**VORABZUG**  
Technische Änderungen vorbehalten

Datum:	30.03.2016
--------	------------

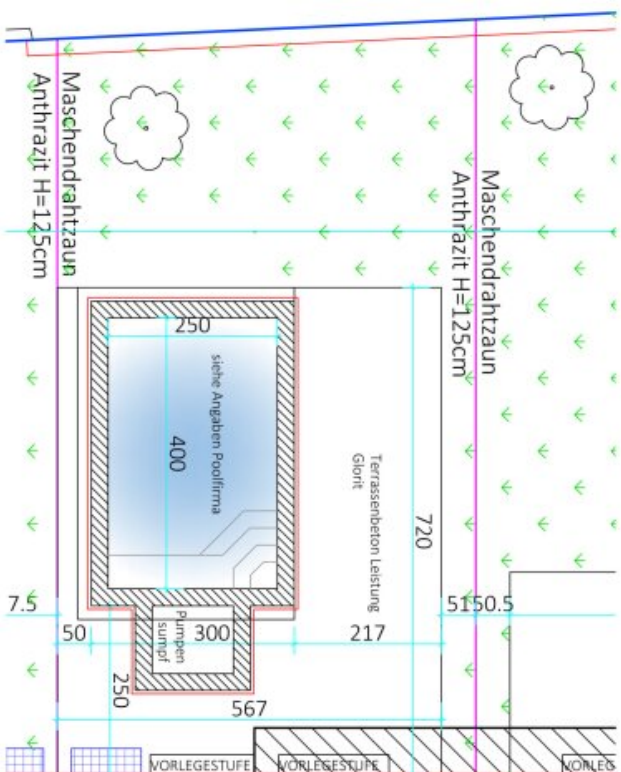
Änderung: 00.00.2015

LANE\TOP 10
Freigabe:



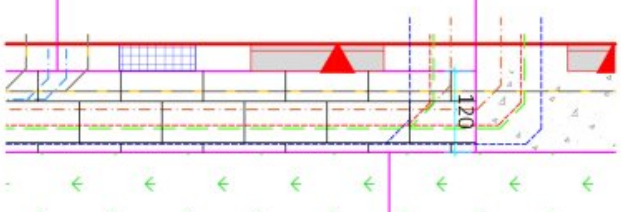




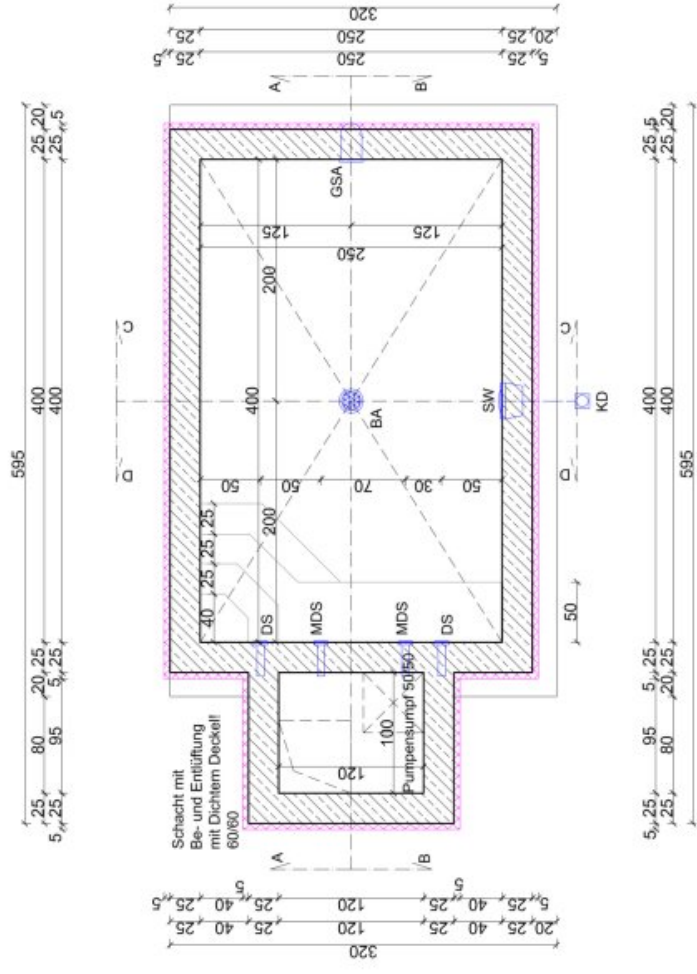


# HAUS 10

SCHLÖGL IONITA-GANEA



# Grundriss







# Objektbeschreibung

Top-Reihenhaus-Traum mit Pool.

Voll möbliert und ausgestattet - mit allen Geräten - READY to move in!

Vorraum, gegliedertes Wohnzimmer (Wohnbereich / Essbereich) mit offener Küche, kleiner Garten mit Swimming-Pool, Stiegenaufgang - oben offen zur Galerie, 3 Schlafzimmer (Schlafzimmer mit begehbaren Schrankraum, Kinderzimmer, Büro), geräumiges Bad (mit Fenster) mit 2 Waschbecken, Wanne, Dusche, WC. Keller:  
Wohn-/Fitness-/Hobby-Raum, großer Lagerraum mit Regalen mit Waschmaschine und Trockner, Haustechnik-Raum mit Lagerbereich (Regale) und Tiefkühlschrank.

Heizung: Fußbodenheizung im EG und im Bad

Pool: geheizt mit Sicherheitsabdeckung. Vorbereitung für Gegenstromanlage.

Alle Fenster mit elektrischen Außenrollos und Fliegengittern.

DAN-Küche (mit 3 Sockelladen u. Apothekerschrank) mit Top-Einbaugeräten + Küchenmaschine (Bosch), Resch & Frisch Backofen u. Nespresso Espressomaschine. Voll ausgestattet mit Hausrat!!!

Verschiedene Fitnessgeräte (Laufband Crosstrainer, Standfahrrad, Hanteln)

PKW-Stellplatz beim Hauszugang mit E-Steckdose (Zähler im Haus)

Elektrisches Haustorschloss.

Ein Wohntraum für eine Familie steht bereit zum Einzug. Auch das Pianino ist bereit.

Die Ausstattung / Möblierung ist wie auf Fotos ersichtlich. Lediglich der Massage-Stuhl wird noch entfernt.

Viele der im Haus befindlichen Gebrauchsgegenstände können - ohne Aufpreis - mit übernommen werden. Nicht benötigte Gegenstände werden selbstverständlich entfernt.

Kostenkalkulation / -orientierung (aktuell, 2 Personen)

2. Strom € 94,- pro Monat



4. Gas € 62,- pro Monat

6. Wiener Netze Strom € 58,- pro Monat

8. Wiener Netze Gas € 66,- pro Monat

10. Betriebskosten (Kanla, Wasser, Müllabfuhr, ....) ca. € 120,- pro Monat

12. (Option) Internet (A1 Glasfaser 250 mbit) € 52,- pro Monat

Ich schlage eine Besichtigung / Begehung dieses "Einzugs bereiten" Reihenhauses mit Top-Ausstattung und Pool vor. "Schauen Sie sich das an ..."

Für weitere Informationen sowie eine Besichtigung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Hr. Franz Eggenweber

national - Tel: 0660 3460 418

international - Tel: +43 0660 3460 418

email: [eggenweber@expat-consulting.com](mailto:eggenweber@expat-consulting.com)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <4.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <3.000m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap