

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



**Objektnummer: 27436**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

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

## Ihr Ansprechpartner

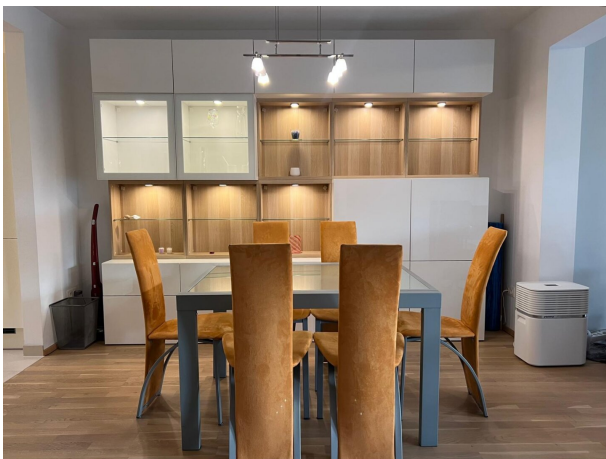


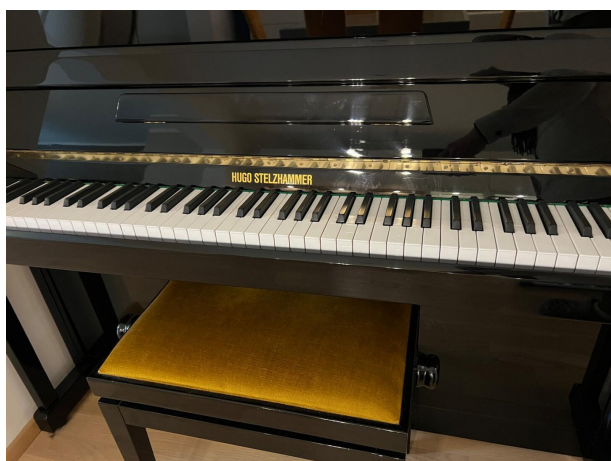
**Franz Eggenweber**

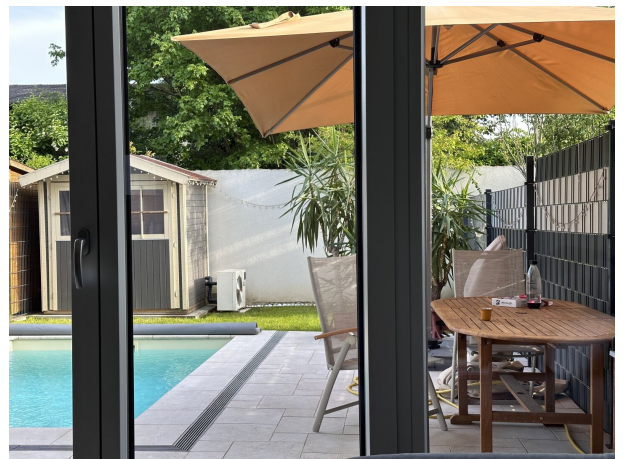
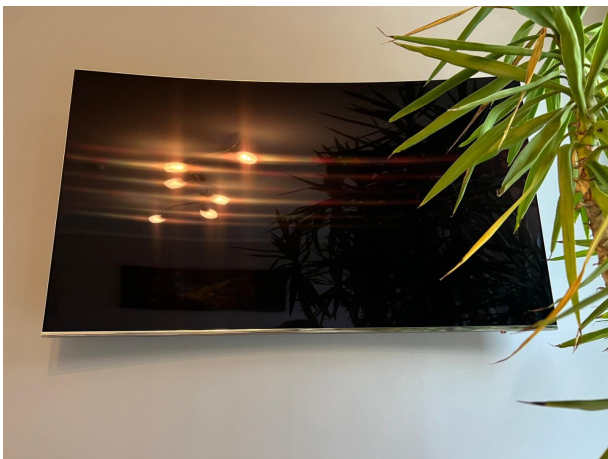
EXPAT CONSULTING Real Estate & Relocation Services GmbH  
Bauernmarkt 8/17  
1010 Wien

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











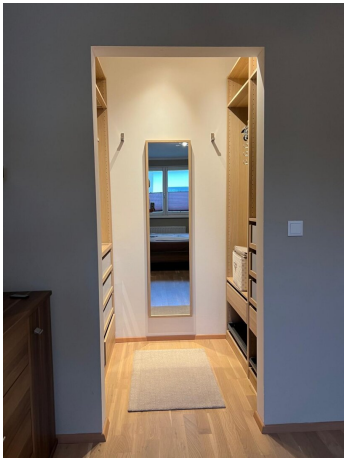
































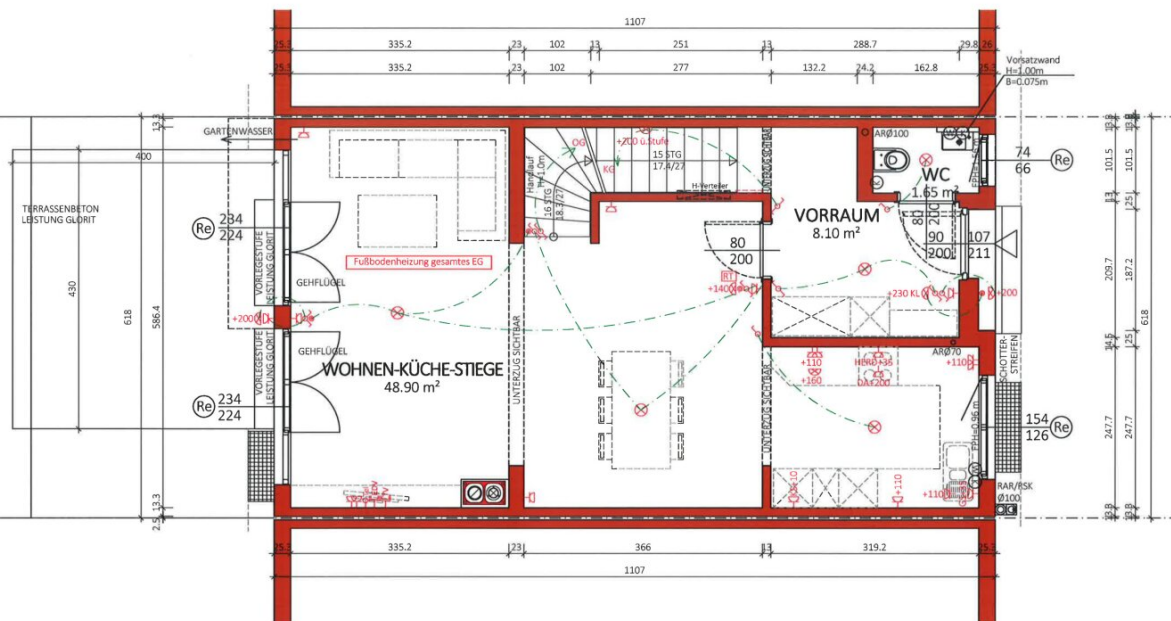




BV:1220 WIEN, COLERUSGASSE 10

Haus 10 Kunde: Fa. Glorit

Re Vorbereitung Leerrohr für Rollläden Leistung Glorit, kein Fassadenausschnitt



NGF:  
58.65 m<sup>2</sup>  
WNF:  
54.64 m<sup>2</sup>

Typ:ULTZMANN

ERDGESCHOSS

M = 1:50

Ger: KS

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

Platit: 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:

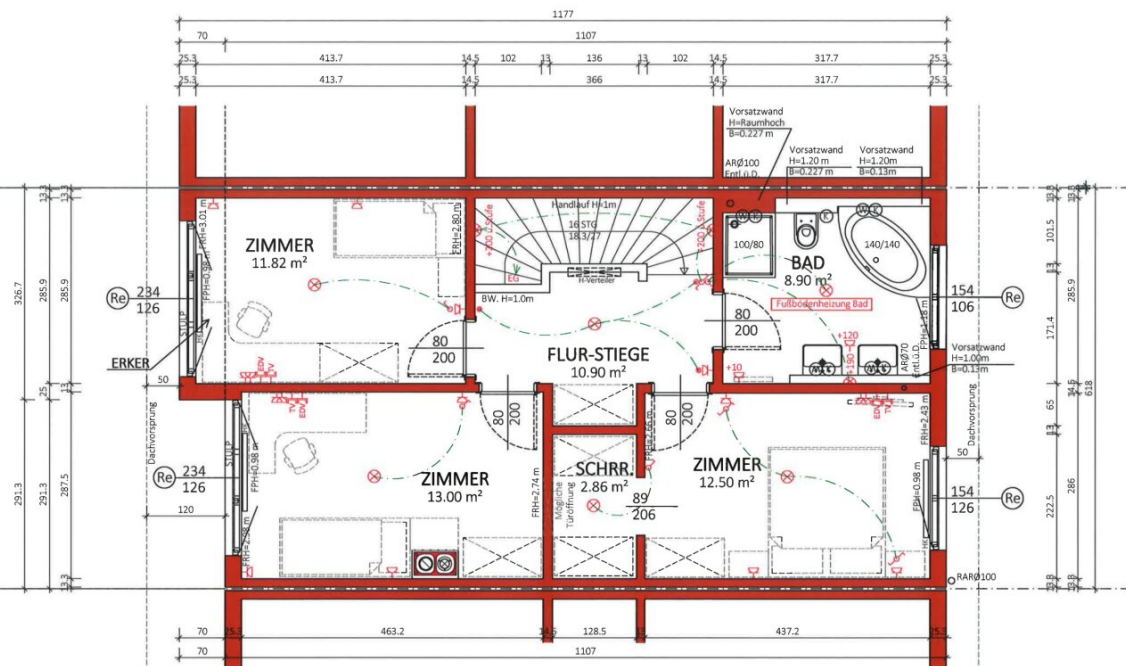
2016-03-31



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:ULTZMANN

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:

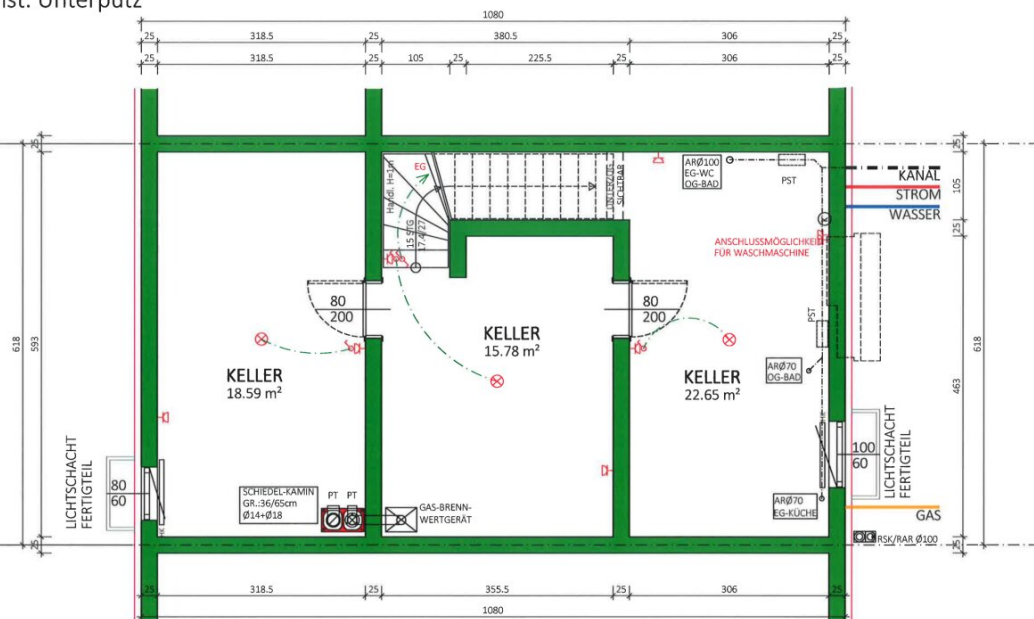


Glorit  
Bausysteme  
GmbH

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

BV:1220 WIEN, COLERUSGASSE 10  
sämtliche E-Inst. Unterputz

Haus 10 Kunde: Fa. Glorit



NF:  
57.02 m²  
BGF:  
66.74 m²

Typ:ULTZMANN

KELLER

M = 1:50  
Ger: KS  
Pfad: PA  
Platitell: 15-014-00\_58-KG-TOP10-COLERUSGASSE 10.DWG

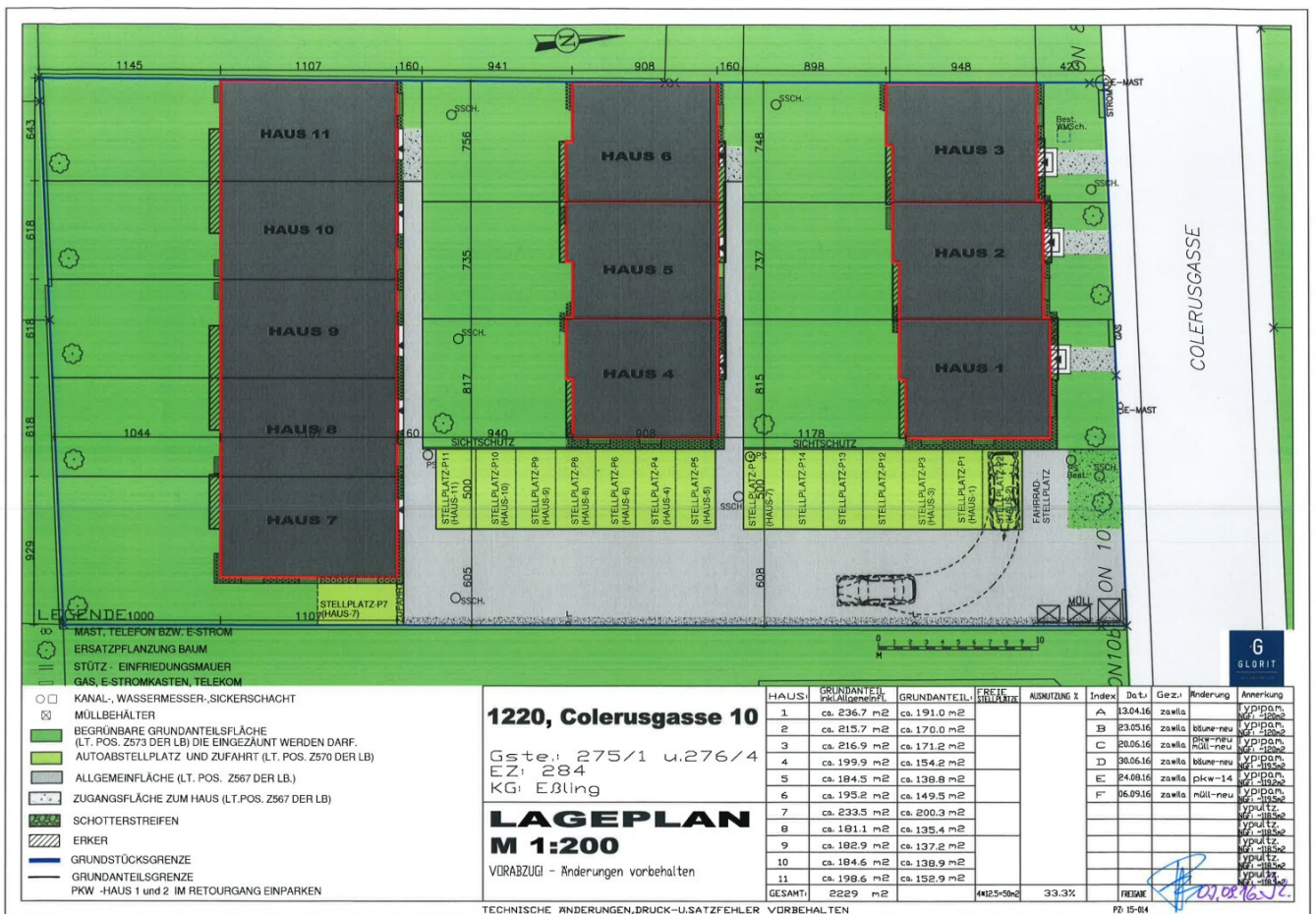
Maßstab für die Anzahl der Elektroinstallationen ist die Leistungsbeschreibung NICHT der Plan!

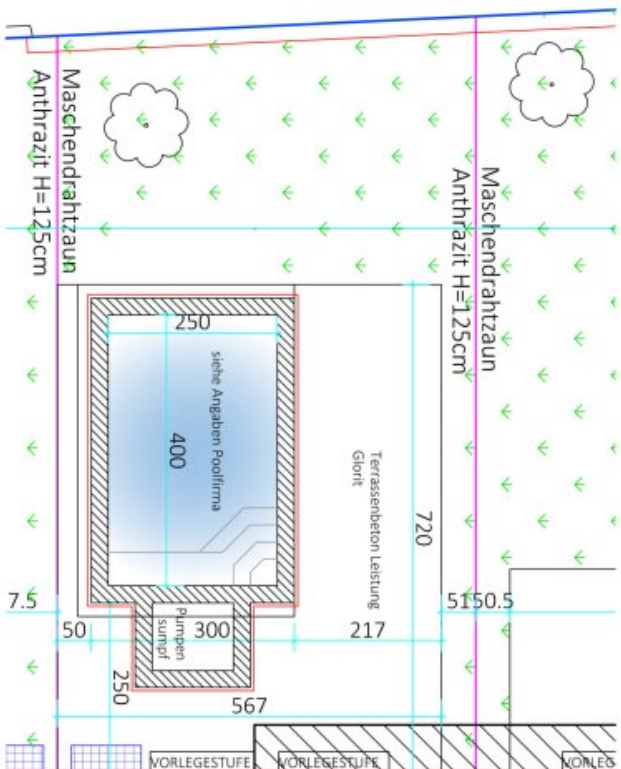
VORABZUG

Technische Änderungen vorbehalten  
Datum: 30.03.2016  
Änderung: 00.00.2015  
Freigabe: 2016-03-11



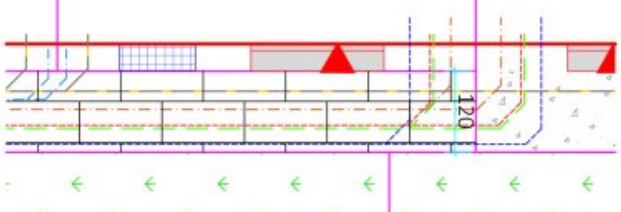
Glorit  
Bausysteme  
GmbH  
A-2301 Gross Enzersdorf  
Gloritstraße 2  
T: +43 2247 7090  
W: glorit.at



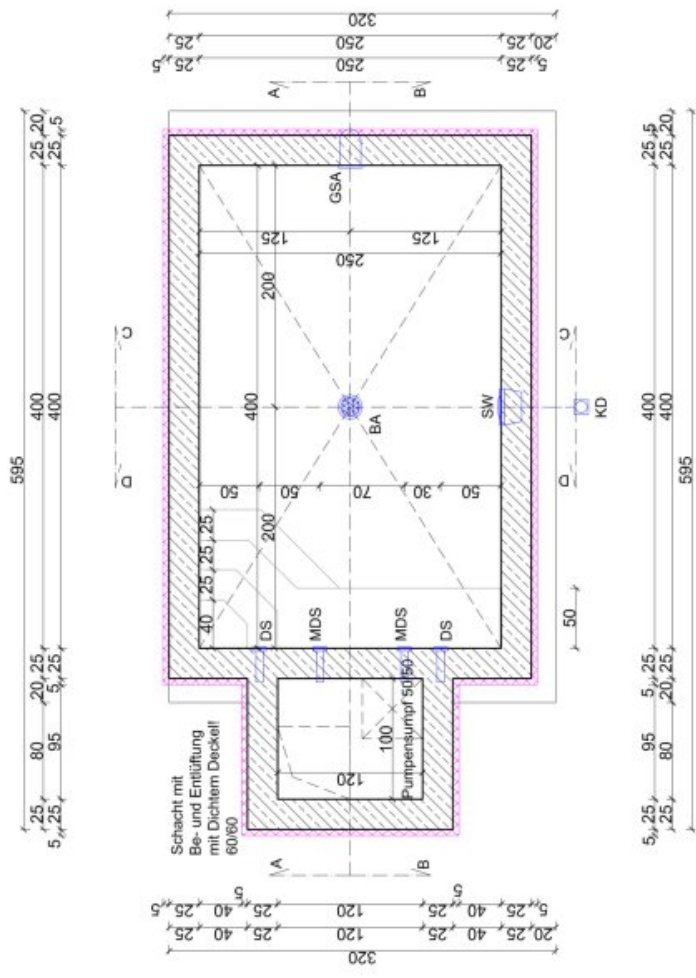


# HAUS 10

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