

Moderne Doppelhaushälfte nahe U1 Leopoldau



Objektnummer: 930

Eine Immobilie von DIE IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2021
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	153,22 m²
Nutzfläche:	205,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	949.700,00 €
Betriebskosten:	90,91 €
USt.:	9,09 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Misun Kim

Hardt & Partners Real Estate | Die Immobilien GmbH
Mittelstraße 14



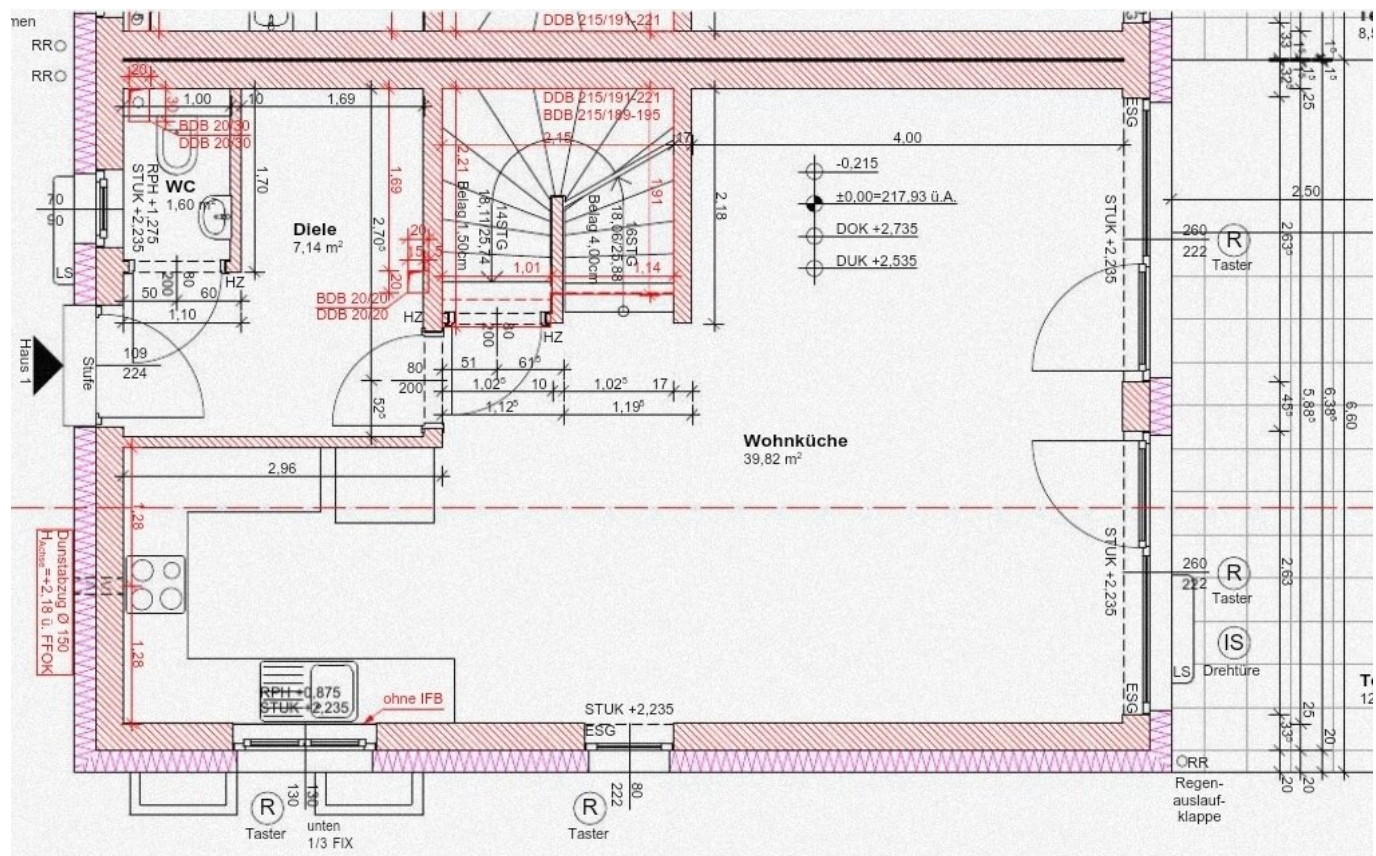


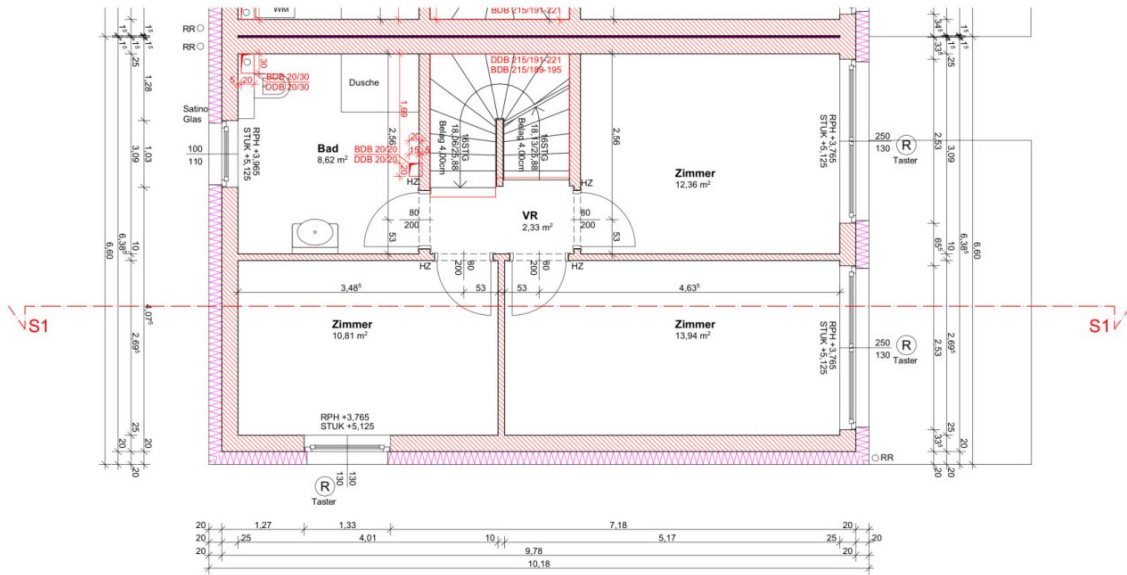


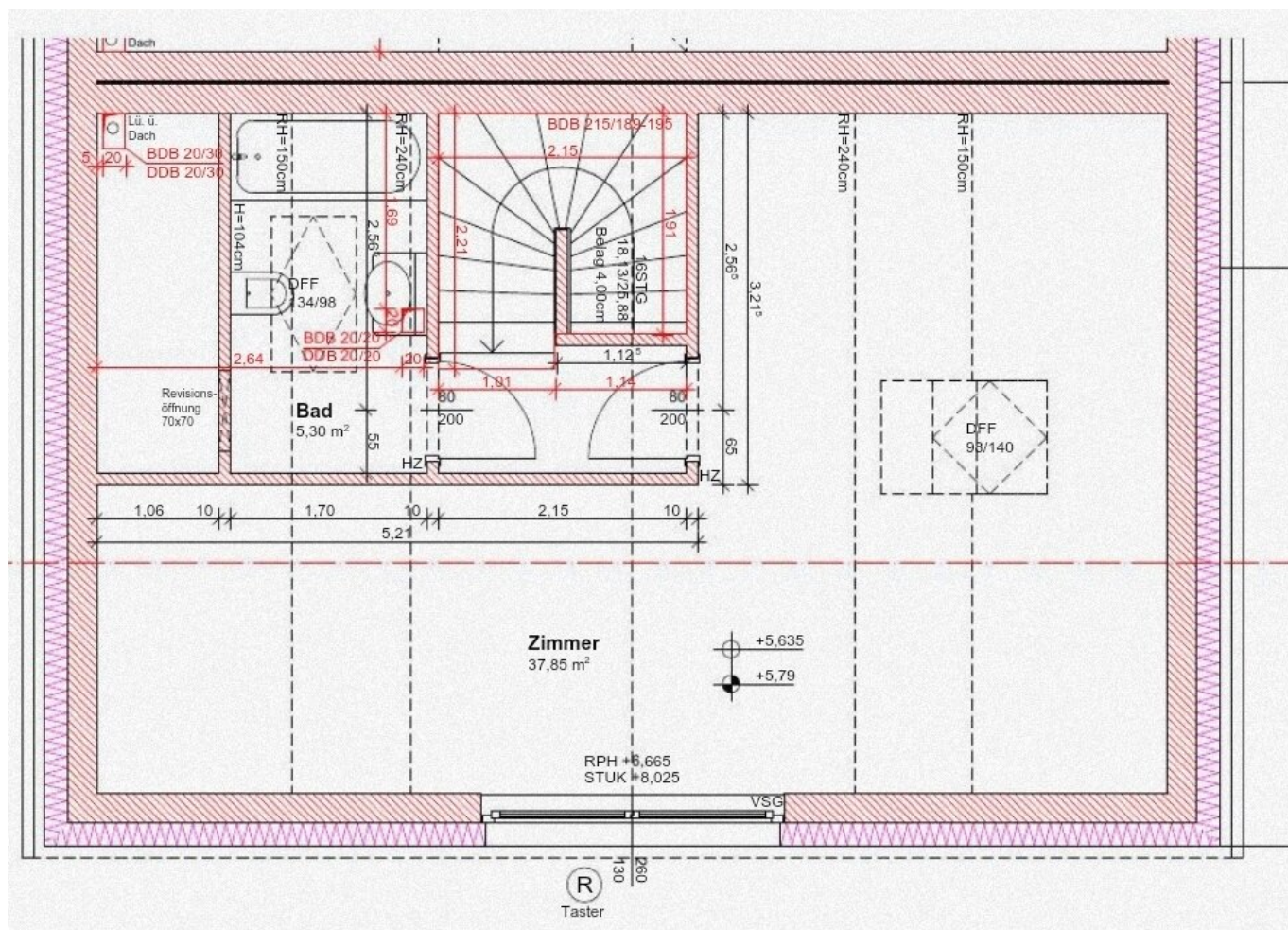


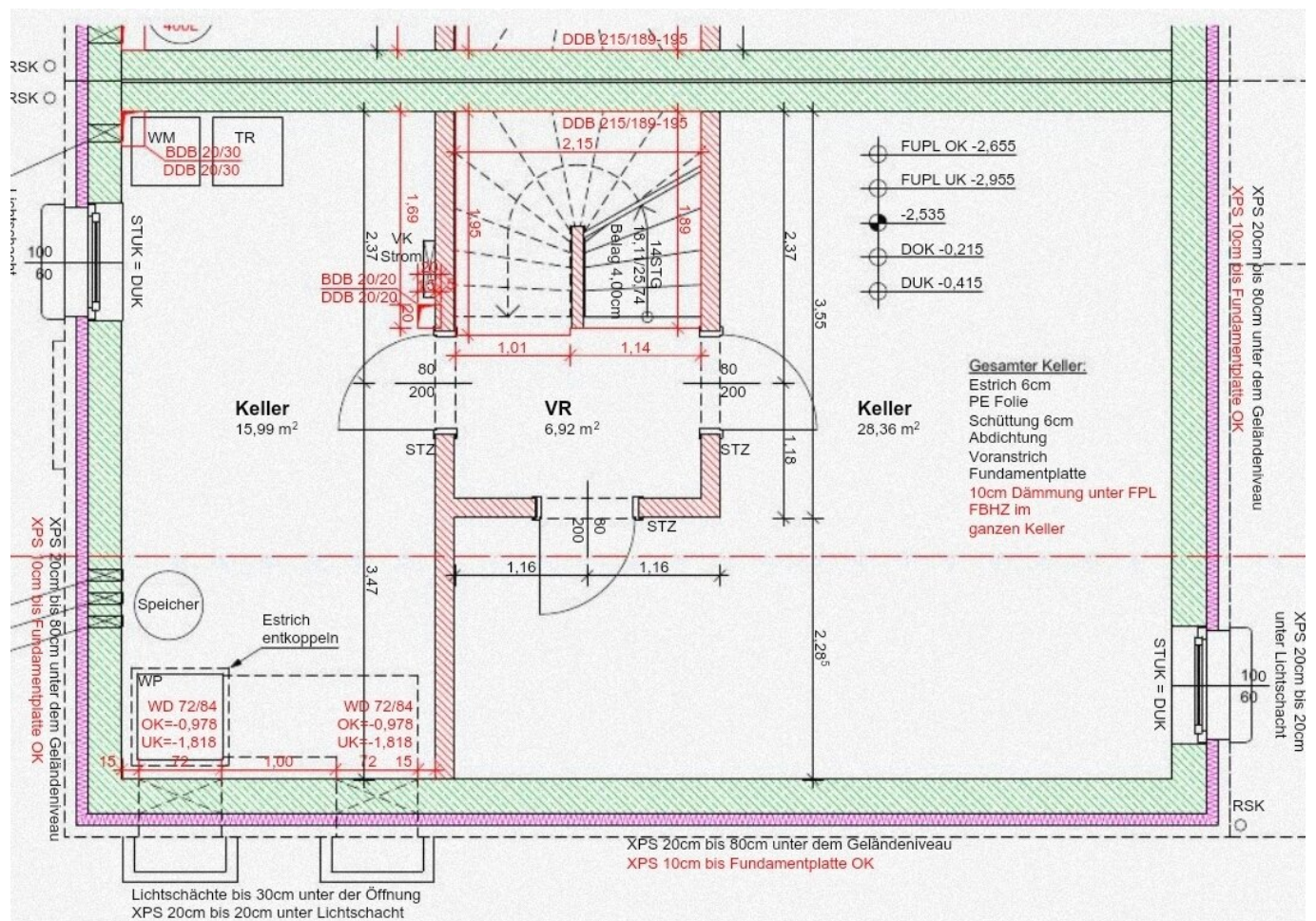


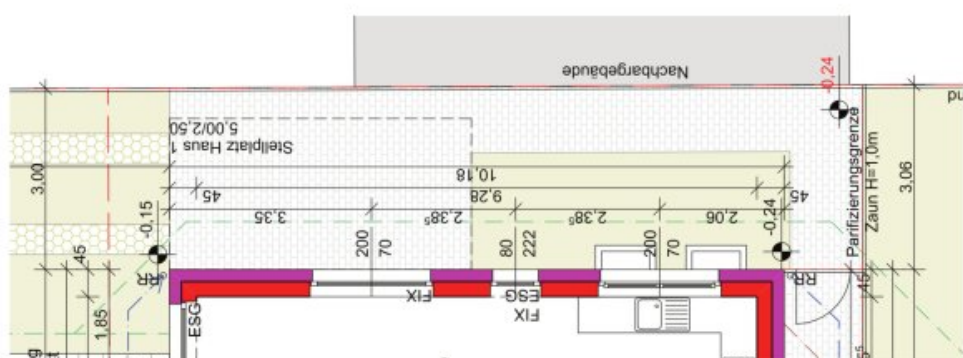


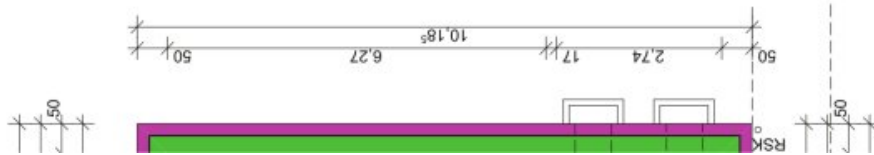


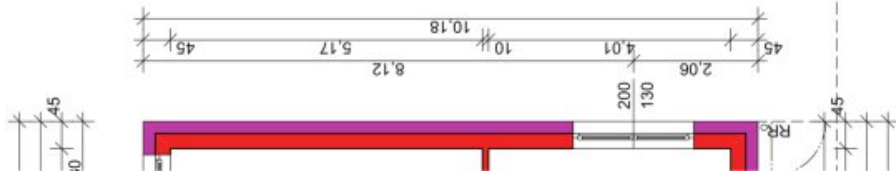
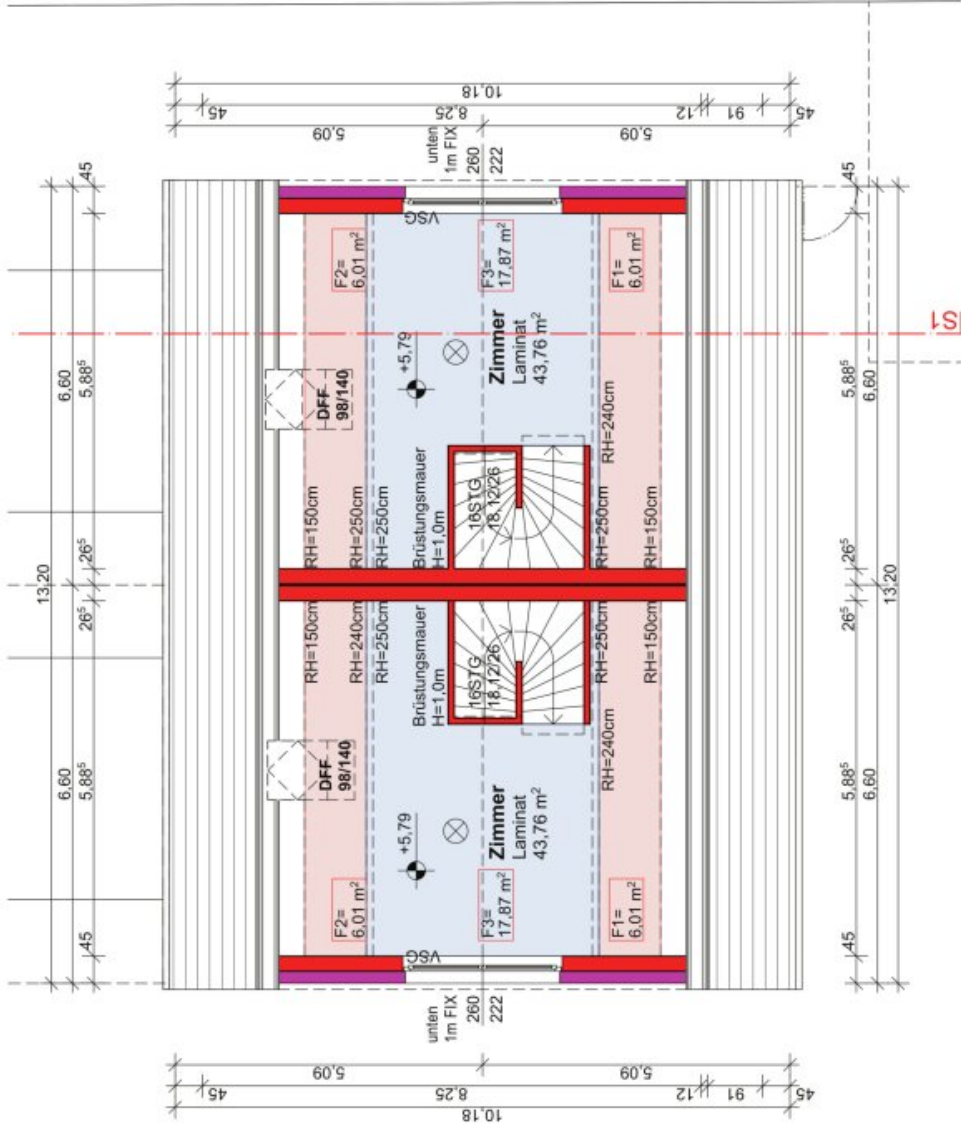
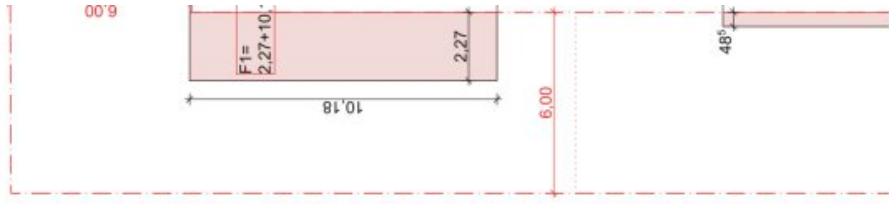








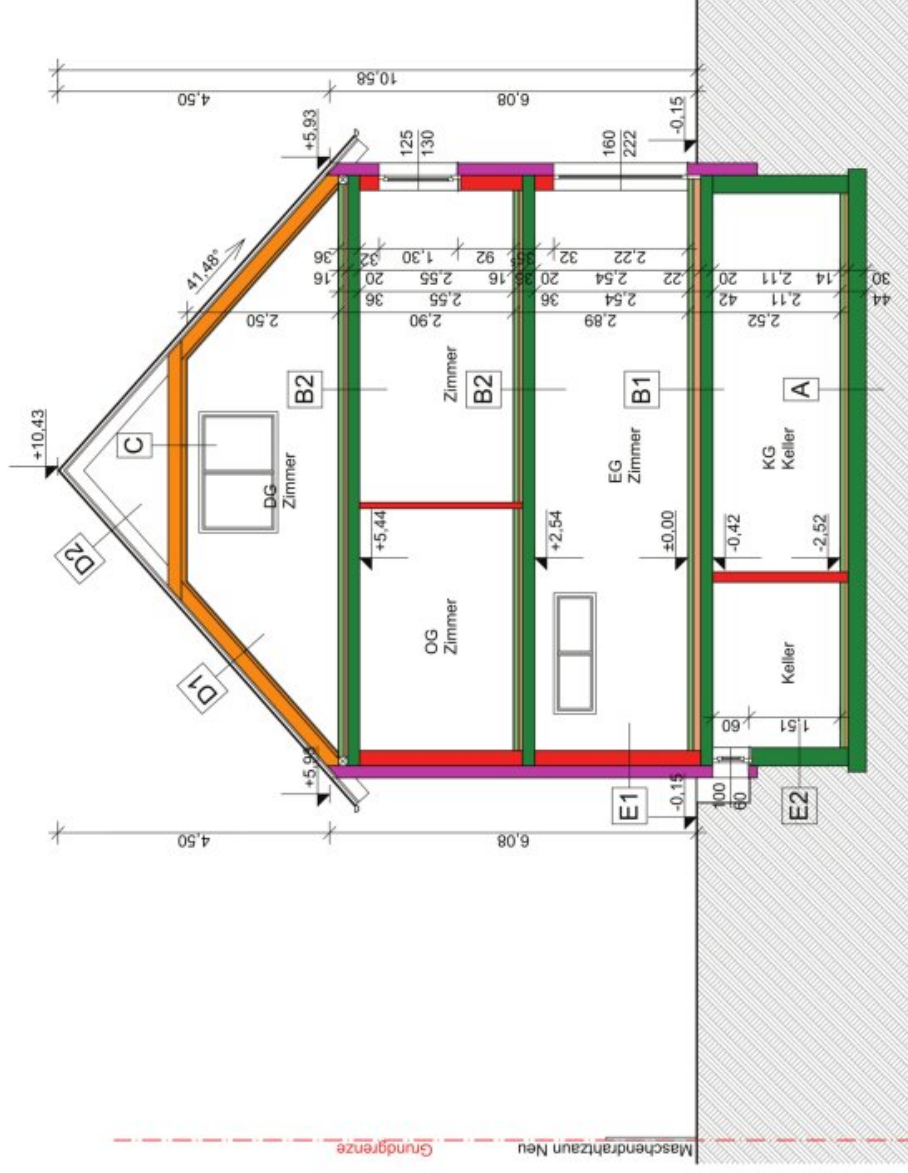




Schnitt 2-2



Schnitt 1-1

Seller

Objektbeschreibung

DOPPELHAUSHÄLFTE 1210 WIEN-LEOPOLDAU.

WOHNFLÄCHE ca. 153,22 m²

TERRASSE ca. 12,00 m²

NUTZFLÄCHE ca. 206,00 m²

ZIMMERANZAHL 5

KAUFPREIS € 949.700

BETRIEBSKOSTEN € 90,90

UST € 9,10

PROVISION: 3% des Kaufpreises + 20% USt.

Wenn Sie eine ruhige, grüne Umgebung mit gepflegten Einfamilienhäusern rundum, aber auch eine perfekte öffentliche Anbindung und rasche Erreichbarkeit der Wiener City suchen, dann ist dieses Objekt in Leopoldau an der Wiener Stadtgrenze zu Niederösterreich genau das Richtige für Sie. Nahe der U-Bahnstation U1 in Leopoldau befindet sich dieser im 2021 fertig gestellten Haus. **Ein praktischer Grundriss, 5 Zimmer, 2 Bäder, ein Garten - alles da, was hochwertigen Ansprüchen gerecht werden soll.**

Im **Erdgeschoß** steht Ihnen eine **Diele mit Garderobe**, die Gästetoilette sowie der **Wohn-/Essbereich mit offener, moderner Küche** samt Ausgang auf die **Terrasse** und den südlich gelegenen **Garten** zur Verfügung.

Das **Obergeschoß** verfügt über **3 Schlafzimmer** sowie ein **Bad** mit Dusche, Waschbecken und Toilette.

Im **Dachgeschoß** ist ein **Galeriezimmer** untergebracht, ideal als Homeoffice oder für Hobbies und bietet noch ein weiteres **Bad** mit Wanne, Waschbecken und Toilette.

Das **Untergeschoß ist als Wohnkeller** konzipiert, welcher mit einem ca. **51 m² großen, taghellen Raum**, zwei weiteren Räumen für Wellness, Fitness, Hobbies etc. sowie dem Heiztechnikraum (Luft-/Wärmepumpenheizung) und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Fast ein Erstbezug - einfach ideal für ein Paar oder eine Familie mit hohen Ansprüchen. Einziehen und Wohlfühlen.

AUSSTATTUNG.

Parkett- und Fliesenböden

Internorm-Fenster mit elektr. Jalousien

Fußbodenheizung/Kühlung, Luft-/Wärmepumpe

KFZ-Abstellplatz für 2 Autos

Energiekennzahl: 31,80 kWh/m²a

LAGE GUT, ALLES GUT.

Am nördlichen Stadtrand von Wien, in Leopoldau, lässt es sich einfach gut leben. Eine ruhige, grüne Umgebung und eine perfekte öffentliche Anbindung machen dieses Objekt zu einem lebenswerten Wohnsitz. Die U-Bahnstation der U1 (Endstelle Leopoldau) ist nur 4 Gehminuten entfernt und bringt Sie in 20 Minuten in die City (Stephansplatz) oder weiter nach Oberlaa. Aber auch die S-Bahn in Richtung Wien und Niederösterreich hat hier ihre Station. Kindergärten, Pflichtschulen, weiterführende Schulen - alles befindet sich in der nahen Umgebung, tw. auch zu Fuß erreichbar. Mittels U1 ist auch die UNO-City, das VIC, die Vienna Int. School und die Alte Donau in kürzester Zeit erreichbar.

FREIZEIT UND MEHR.

Das Hallenbad in der Großfeldsiedlung ist nicht nur im Sommer ein gesuchter Freizeit-Hotspot, auch im Winter genießen Sie das Angebot eines Bades, Sauna etc. Und das nahe Einkaufszentrum bietet alles, was den täglichen Bedarf anbelangt. Die Nähe zu Niederösterreich unterstreicht den ländlichen Charakter der Liegenschaft und bietet daher auch ungeahnte Freizeitaktivitäten. Laufen oder Radfahren am nahen Marchfeldkanal zum Beispiel. Aber auch die Nähe zum Donauzentrum ermöglicht ausgedehnte Shoppingtouren. Mit einem Wort - eine gesuchte Lage für eine ausgezeichnete Lebensqualität.

INFORMATION.

* Temporäre Gebührenbefreiung bei dringendem Wohnbedürfnis (§ 25a GGG): Der entgeltliche Erwerb von Eigenheimen (Einfamilienhaus, Eigentumswohnung, Baugrundstück) ist bis zu einer Bemessungsgrundlage von 500.000 € von der Grundbuchseintragungsgebühr (diese wäre 1,1% der Kaufpreissumme) befreit, wenn der Erwerb des Eigentums einem dringenden Wohnbedürfnis des Erwerbers dient und das Rechtsgeschäft nach dem 31. März 2024 abgeschlossen wurde. Die Gebührenbefreiung ist temporär befristet und gilt für Anträge, die beim Grundbuchsgericht nach dem 30. Juni 2024, aber vor dem 1. Juli 2026 einlangen. Die Befreiung gilt gleichermaßen für die Eintragung von Pfandrechten zur Besicherung von Krediten, die zum Erwerb oder Sanierung einer solchen Wohnstätte aufgenommen werden. Die Angaben zu diesem Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. 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.

Bitte beachten Sie, dass wir eine Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer haben, daher können nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift sowie Angaben zur Person wie Name und Telefonnummer bearbeitet werden.

Die Immobilien GmbH. verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Weitergehende Informationen finden Sie unter <https://dieimmobilien.gmbh/datenschutz/>

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <3.500m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <3.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap