

Erstbezug - Doppelhaushälfte in Grünruhelage am Wolfersberg



Objektnummer: 4715

Eine Immobilie von BARLEY'S Real Estate & Relocation

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	179,28 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	65,65 m ²
Keller:	37,50 m ²
Heizwärmebedarf:	B 46,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	990.000,00 €
Betriebskosten:	110,00 €
USt.:	11,00 €
Provisionsangabe:	

35.640,00 € inkl. 20% USt.

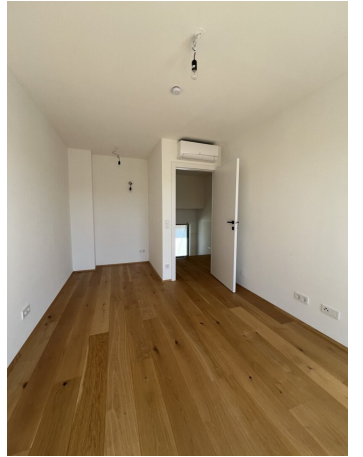
Ihr Ansprechpartner



Baris Basaran

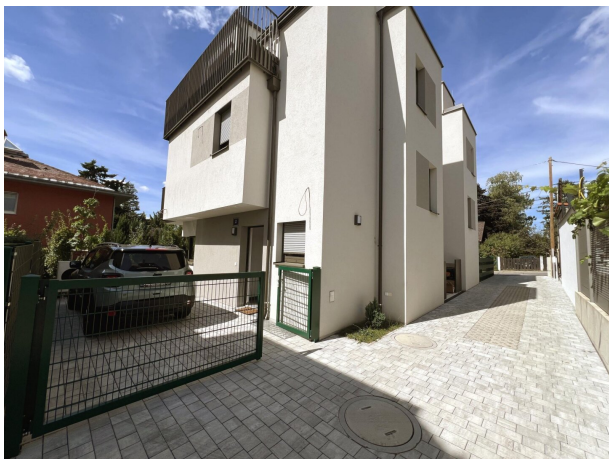




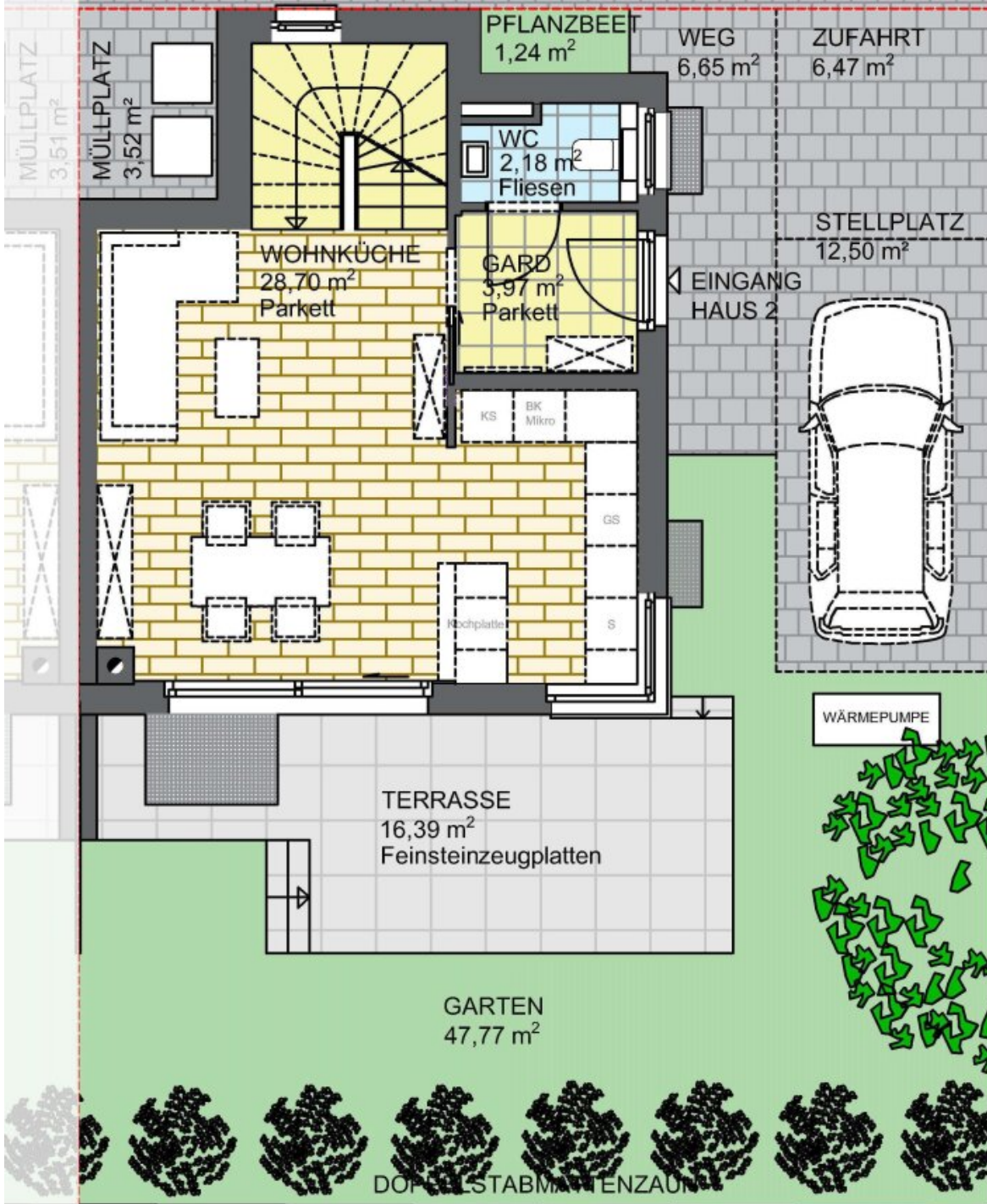




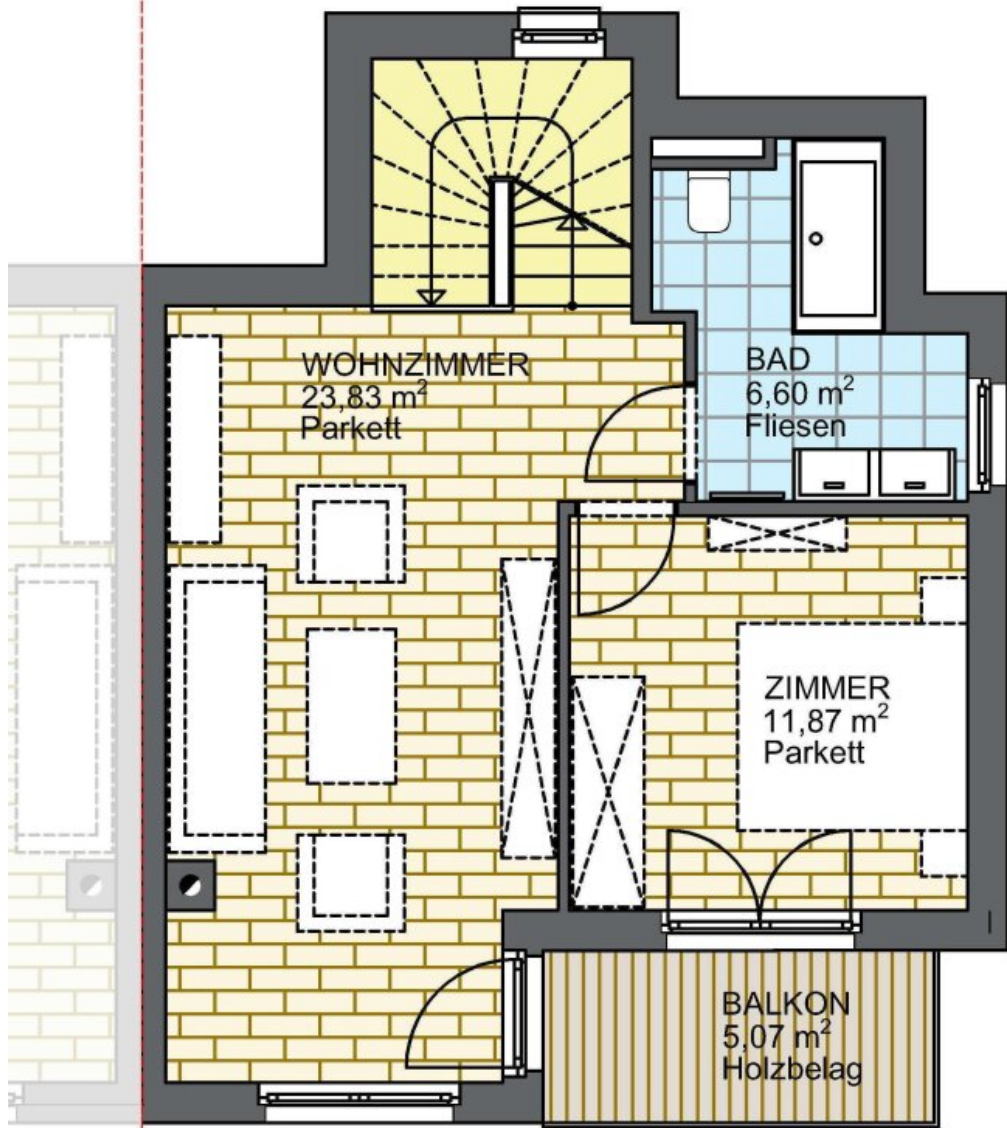




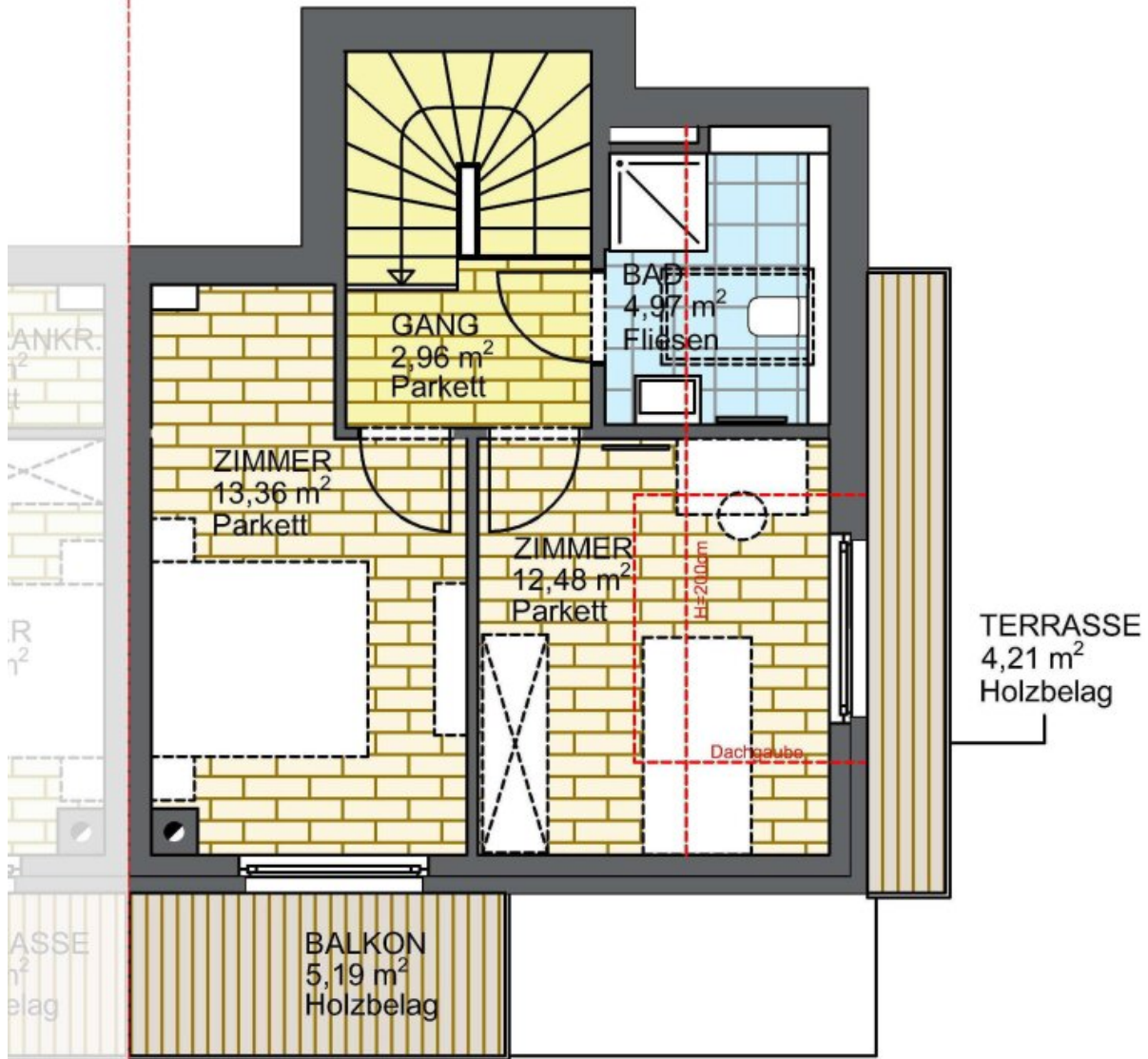
ERDGESCHOSS



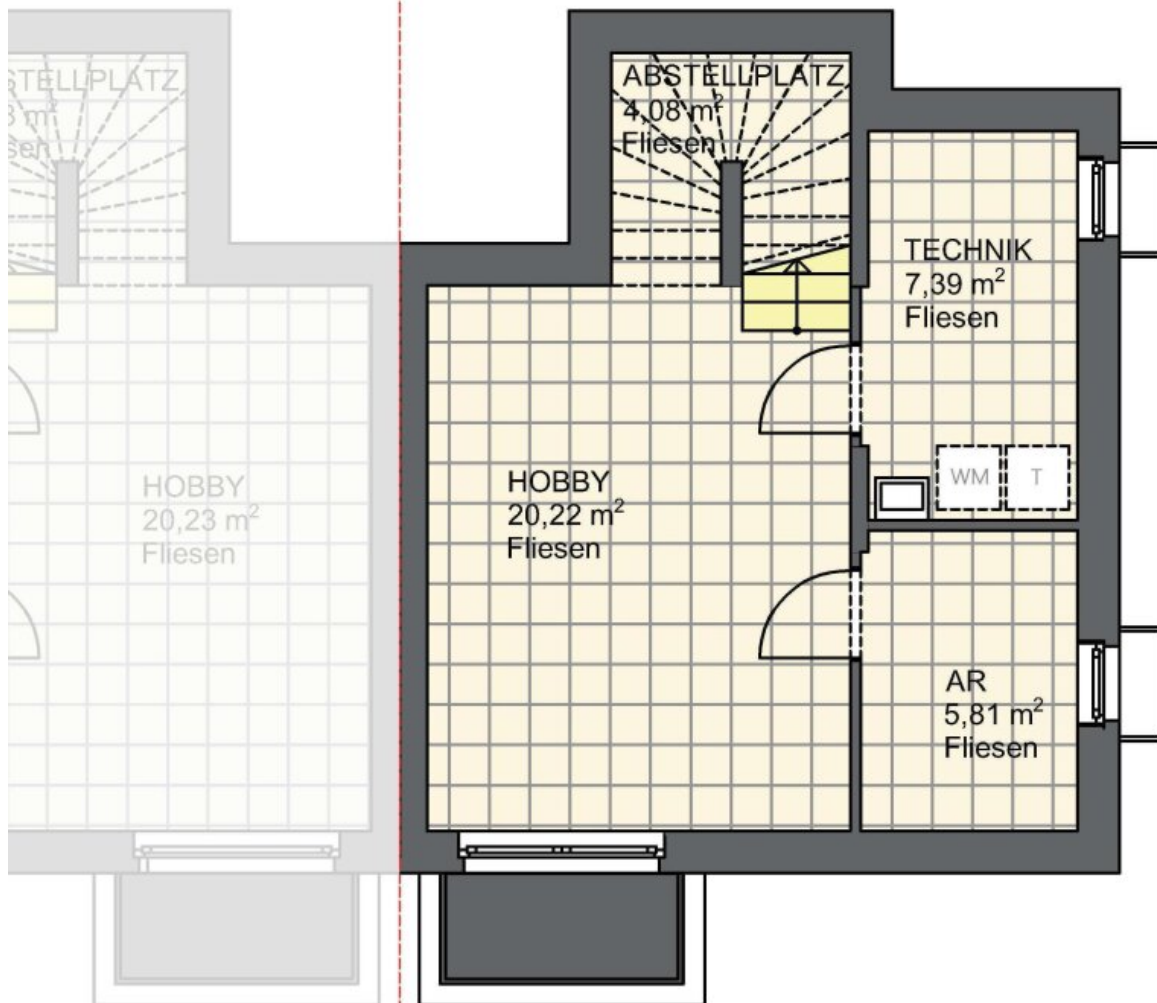
OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



KELLER



Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine vollunterkellerte, schlüsselfertige Doppelhaushälfte in ziegelmassiv in Grünruhelage am beliebten Wolfersberg.

Raumaufteilung

Wohnnutzfläche ca. 148,42 m² (ohne Terrassen und Balkone) verteilen sich auf:

- Erdgeschoss: Vorraum, separates WC mit Waschbecken, Esszimmer mit vollausgestatteter Küche, Kaminanschluss, Ausgang auf Terrasse und Garten
- Obergeschoss: Wohnzimmer (kann auch als ein viertes Schlafzimmer umgebaut werden, Klimaanlageinstallation vorbereitet), Schlafzimmer, Balkon, Bad mit Doppelwaschbecken, Badewanne und WC mit Fenster
- Dachgeschoss: 2 Schlafzimmer jeweils mit Terrasse, Klimaanlage, Bad mit Dusche, Waschbecken und getrenntes WC mit Fenster
- Keller (mit Fußbodenheizung): Großer Tageslichtraum mit Saunaanschluss, Lagerraum, Abstellraum, Technikraum mit Waschbecken, Anschluss für Waschmaschine und Trockner
- Insgesamt sind 4 Schlafzimmer möglich

Das Ziegelhaus bietet hohe Räume (ca. 2,65 – 2,70 m Raumhöhe). Terrassen- und Balkonnutzfläche ca. 30,86 m², Gartenfläche ca. 50 m². Wege (ca. 30,27 m²) und Stellplatz sind mit Betonpflaster ausgeführt. Im Garten besteht ein Whirlpool-Anschluss.

Ausstattung

Möblierte Bäder und Küche, geringe Betriebskosten, keine Hausverwaltung nötig, großzügige Grünruhelage, Beheizung mit Luftwärmepumpe.

Besonders nachhaltig: effiziente Luftwärmepumpe (mit Kühlfunktion im Sommer); an kalten Tagen lässt sich das Ambiente durch ein Kaminfeuer genießen. Eine PV-Anlage (~6,5 kW) ist auf Wunsch installierbar.

Miete-Kauf-Option möglich

Sie wohnen für zwei oder drei Jahre zur Miete und die gezahlten Mieten, abzüglich eines vereinbarten Betrags (gesetzliche Steuer und BK), werden am Ende der Mietzeit auf den Kaufpreis angerechnet. Zusätzlich müssen Sie zu Beginn des Mietverhältnisses eine Anzahlung leisten, die ebenfalls in den Kaufpreis einfließt.

Lage und Infrastruktur

Die Lage bietet ruhiges Wohnen in grüner Umgebung bei gleichzeitig guter Verkehrsanbindung über Buslinien sowie die nahegelegene U- und S-Bahn-Station Wien Hütteldorf. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Restaurants und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in kurzer Distanz, während das Auhof Center zusätzliche Einkaufs- und Freizeitangebote bietet. Die unmittelbare Nähe zum Wienerwald und zu zahlreichen Spazier- und Sportmöglichkeiten sorgt für hohe Lebensqualität und Erholung direkt vor der Haustüre.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Hr. Baris Basaran

tel: +43 699 1522 4635

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap