

## Urlaubsflair zu Hause - auf 3 Ebenen + E-Parkplatz



**Objektnummer: 27468**

**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 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	170,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 30,47 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,77
<b>Kaufpreis:</b>	779.000,00 €
<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























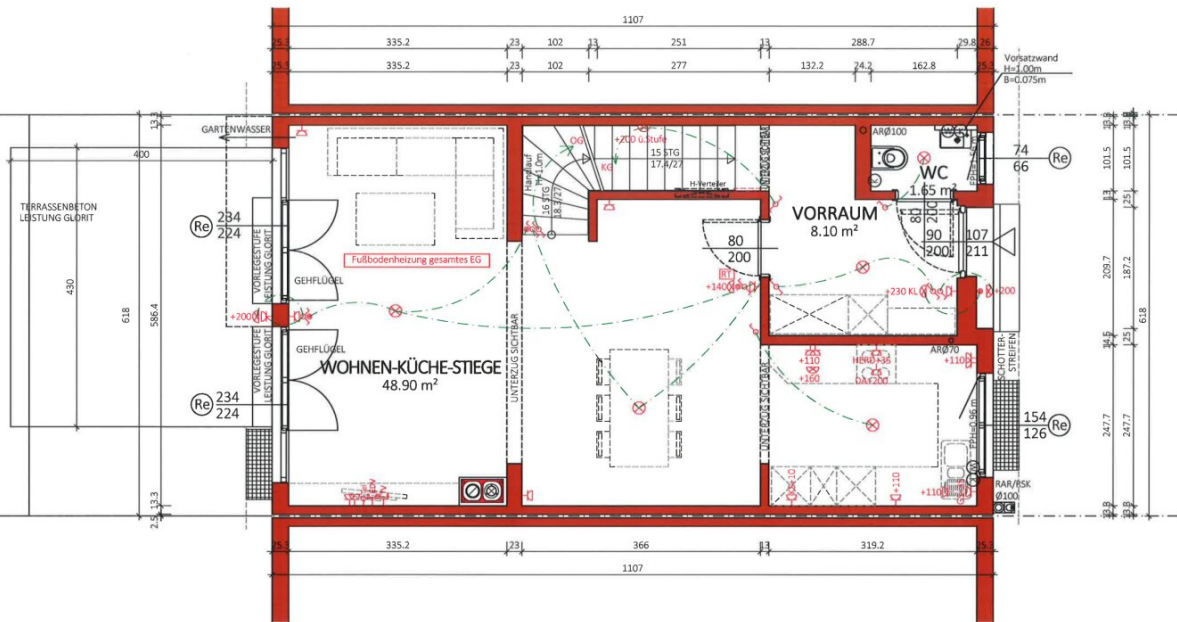








Re Vorbereitung Leerrohr für Rolläden Leistung Glorit, kein Fassadenausschnitt



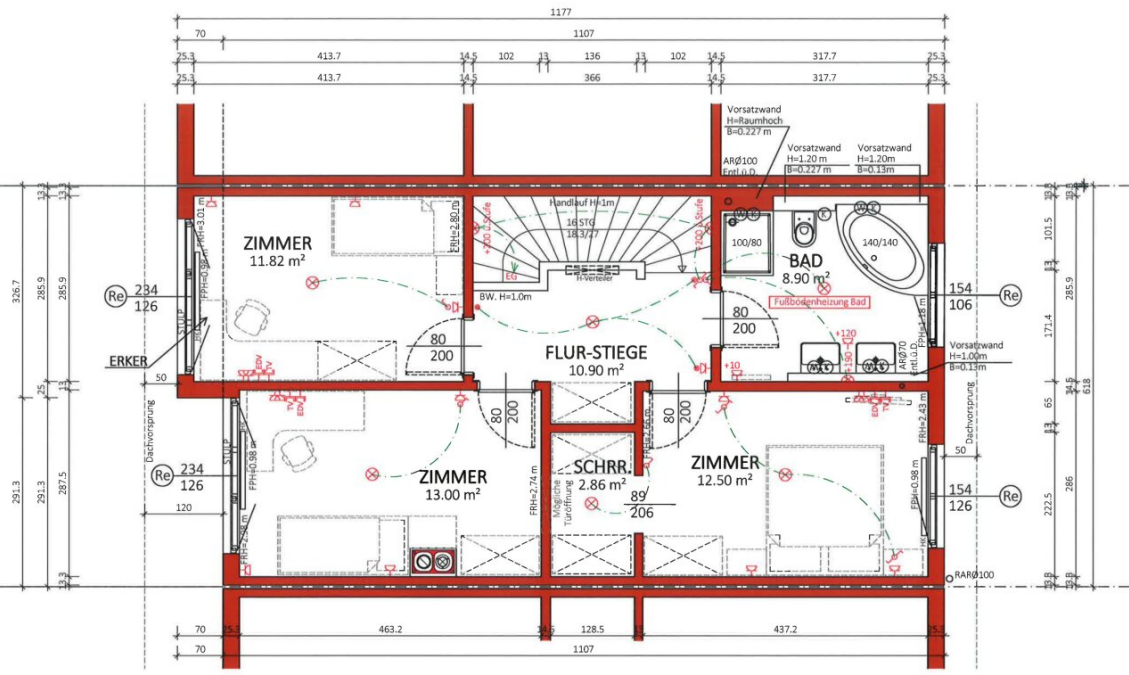
NGF:  
58.65 m<sup>2</sup>  
WNF:  
54.64 m<sup>2</sup>

Typ:ULTZMANN		Maßgebend für die Anzahl der Elektroinstallationen ist die Leistungsbeschreibung NICHT der Plan!	
ERDGESCHOSS		VORABZUG	
M = 1:50	Ger: IS	Datum: 30.03.2016	Technische Änderungen vorbehalten
Proj: PA	Proj: ACA	Änderung: 00.00.2015	
Platit: 15-014-01_58-EG-TOP10-COLERUSGASSE 10.DWG		Freigabe: 2016-03-31	



Glorit Baustysteme GmbH  
A-2301 Gross Enzersdorf  
Gloritstraße 2  
T: +43 2269 7090  
W: glorit.at

Re Vorbereitung Leerrohr für Rolläden Leistung Glorit, kein Fassadenausschnitt

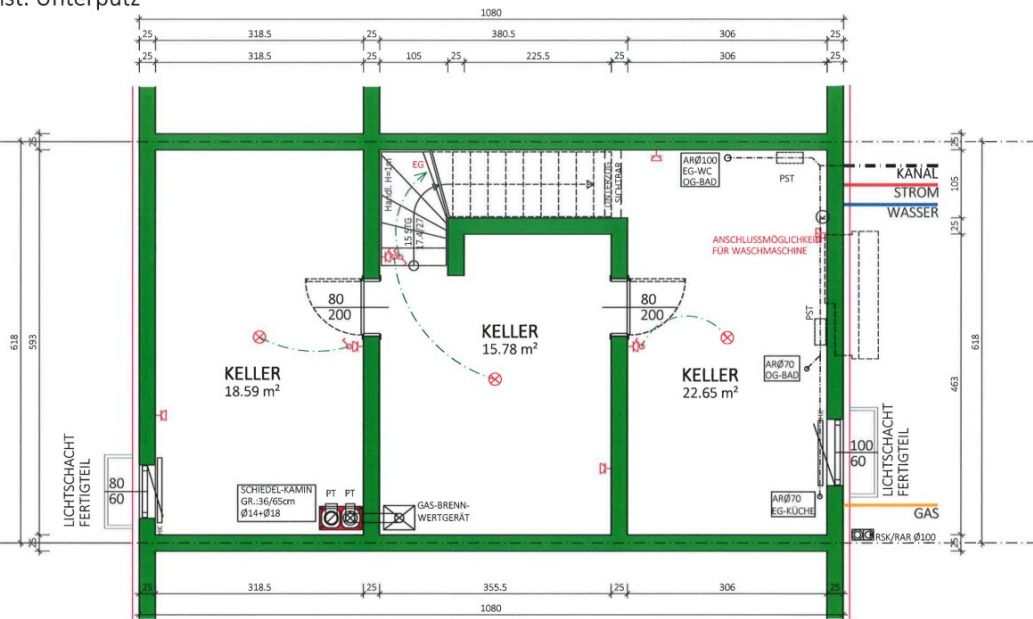


NGF:  
59.98 m<sup>2</sup>  
WNF:  
55.77 m<sup>2</sup>

Typ:ULTZMANN		Maßgebend für die Anzahl der Getreidestärker ist die Leistungsbeschreibung NICHT der Plan!	
1 STOCK		VORABZUG	
M = 1:50		Datum: 30.03.2016	
Gez: KS		Änderung: 00.00.2015	
Projekt: PA PROJekte - ACA)15-014 COLERUSGASSE 10(GEBÄUDEMODUL)E1S8-PLANE)TOP 10		Freigabe: 2016-03-31	
Plantitel: 15-014-03_S8-OG-TOP10-COLERUSGASSE 10.DWG			



Glorit Baustysteme GmbH  
A-2301 Gross Enzersdorf  
Gloritstraße 2  
T: +43 2269 7090  
W: glorit.at

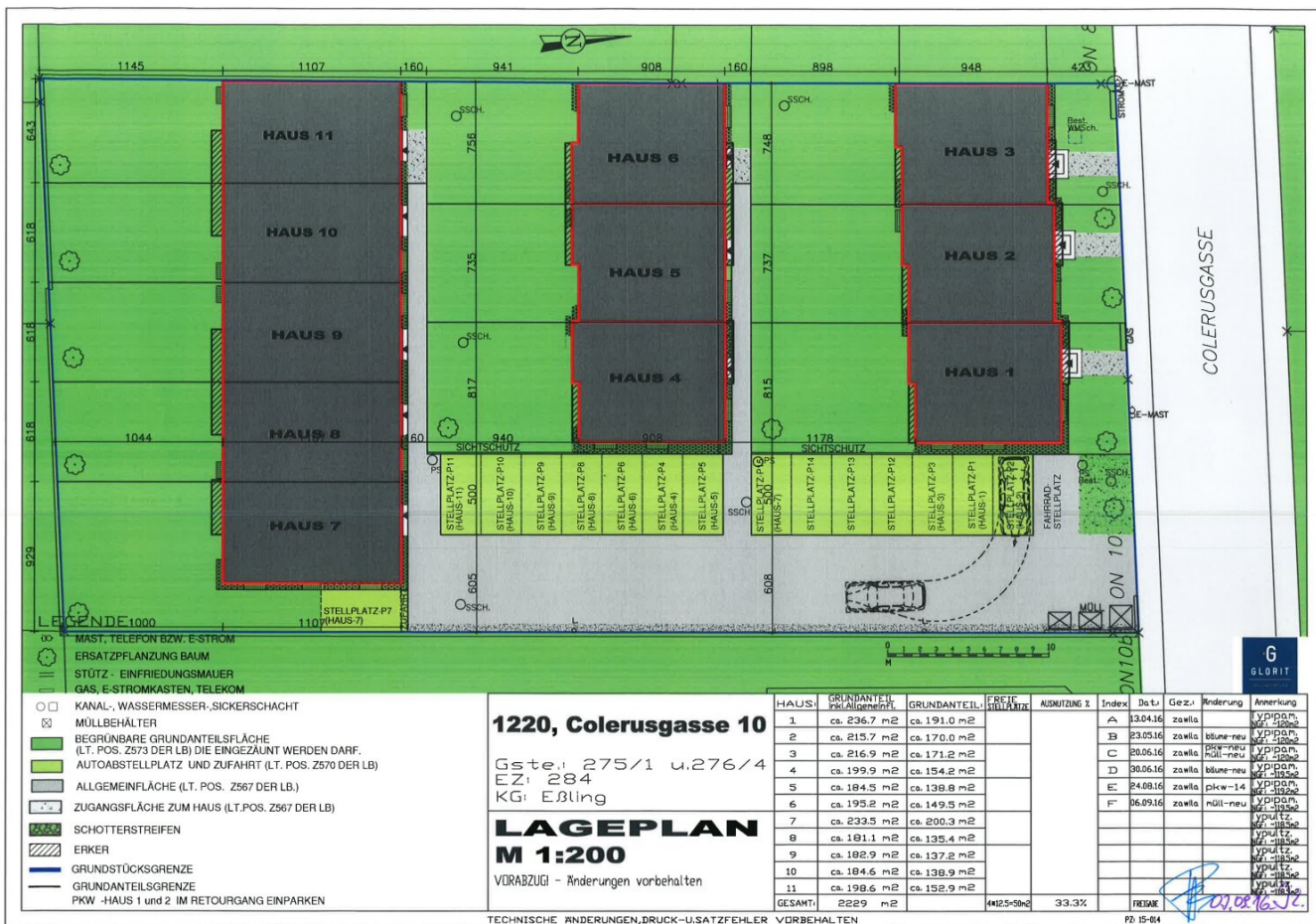


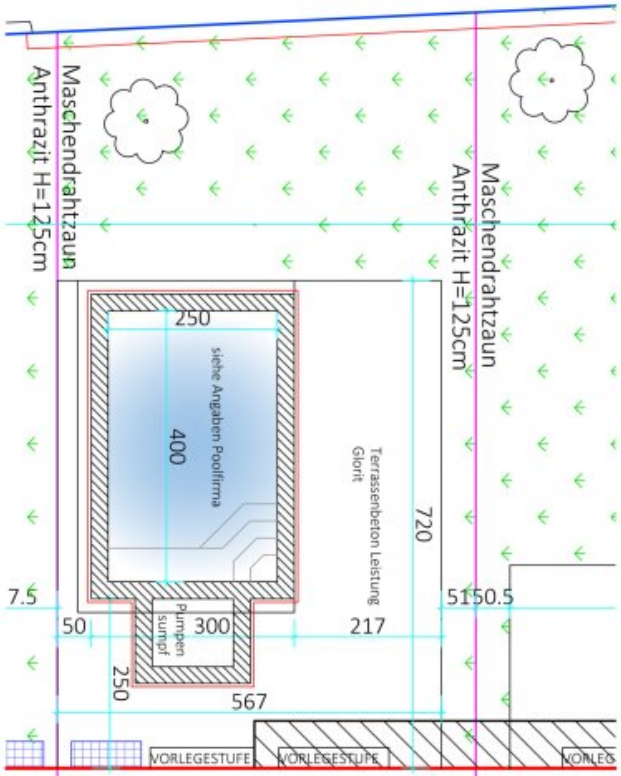
NF:  
57.02 m<sup>2</sup>  
BGF:  
66.74 m<sup>2</sup>

Typ:ULTZMANN		Maßgebend für die Anzahl der Elektroinstallationen ist die Leistungsbeschreibung NICHT der Plan!	
KELLER		VORABZUG	
M = 1:50	Gez: KS	Datum: 30.03.2016	Technische Änderungen vorbehalten
Pfad:PA\PROJEKTE-ACA\15-014 COLERUSGASSE 10\GEBÄUDEMODULES8-PLAN\TOP 10		Änderung: 00.00.2015	
Platztitel: 15-014-00_58-KG-TOP10-COLERUSGASSE 10.DWG		Freigabe: 2016-03-11	



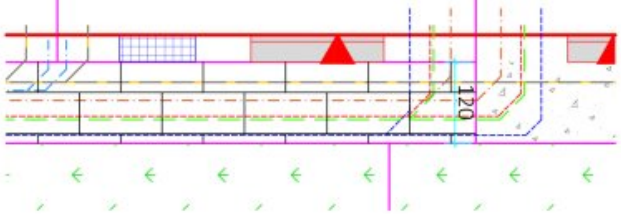
Glorit  
Bausysteme  
GmbH  
A-2301 Gross Erzersdorf  
Gloritstraße 2  
T: +43 2167 7090  
W: glorit.at



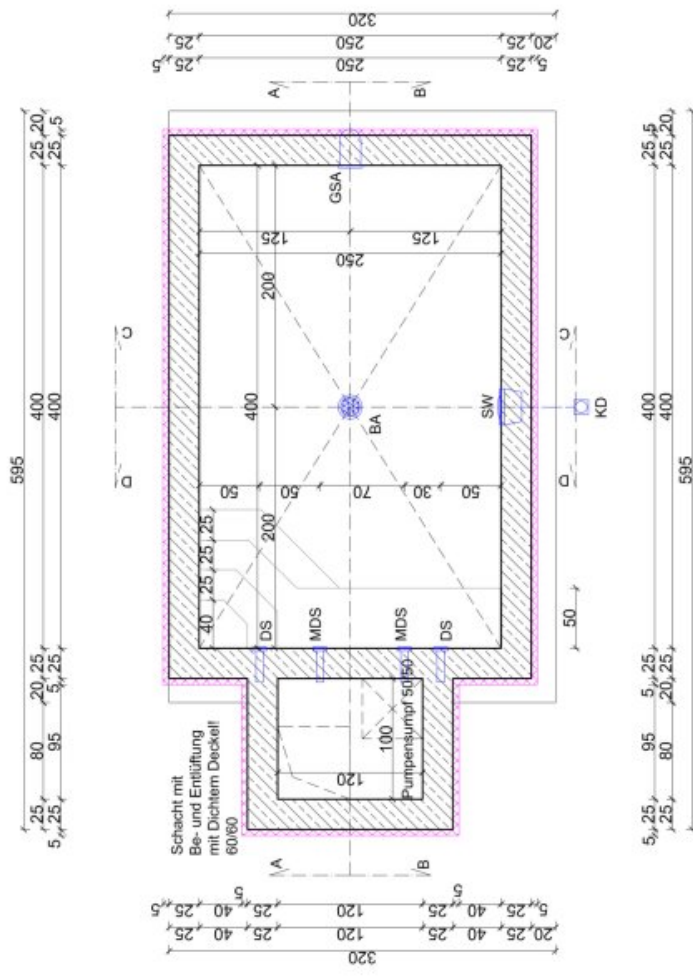


# HAUS 10

SCHLÖGL IONITA-GANEA



# Grundriss





**unseres!!!**

## Objektbeschreibung

Top-Reihenhaus-Traum mit Pool und Wohn-Basement in absoluter Ruhelage.

Dieses neuwertige Reihenhaus ist hochwertig ausgestattet und möbliert + Klavier.  
Einzugsbereit z

EG: Vorraum, WC, gegliedertes Wohnzimmer (Wohnbereich / Essbereich) mit offener Küche, Stiegenaufgang

OG: Offene Galerie, 3 Schlafzimmer (davon 1 Schlafzimmer mit begehbarem Schrankraum), geräumiges Bad (mit Fenster) mit 2 Waschbecken, Wanne, Dusche, WC

UG: Wohn-/Fitness-/Hobby-Raum (perfekt als "Mancave"), großer Lagerraum mit Regalen mit Waschmaschine und Trockner, Haustechnik-Raum mit Lagerbereich (Regale) und Tiefkühlschrank.

Garten: Swimming-Pool, Terrassenfläche, charmantes Garten-/Gerätehäuschen

Heizung: Fußbodenheizung im EG und im Bad

Alle Fenster mit elektrischen Außenrollos (per Fernbedienung) und Fliegengittern.

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

Top-of-the-line Fitnessgeräte (Laufband Crosstrainer, Standfahrrad), Hanteln

Pool: Geheizt mit Sicherheitsabdeckung. Vorbereitung für Gegenstromanlage.

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

Öffentlicher Verkehr: 2 Minuten zur Busstation (5 Min. Fahrzeit zur Seestadt, 12 Min. zur U2, Aspernstraße)

Ein Familien-Wohntraum mit Urlaubsflair - ready for you!

## Kostenkalkulation / -orientierung (basierend auf 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 (Kanal, Wasser, Müllabfuhr, ....) ca. € 120,- pro Monat
  
- 12. (Option) Internet (A1 Glasfaser 250 mbit) € 52,- pro Monat

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