

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



**Objektnummer: 27470**

**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





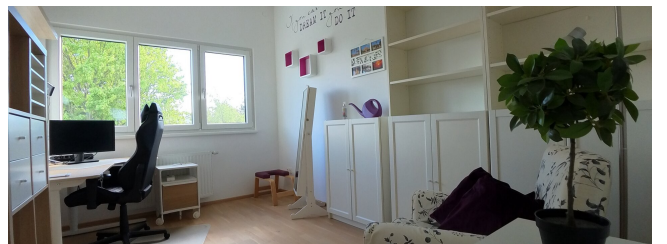








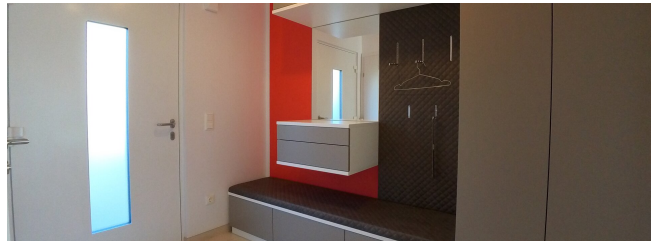


















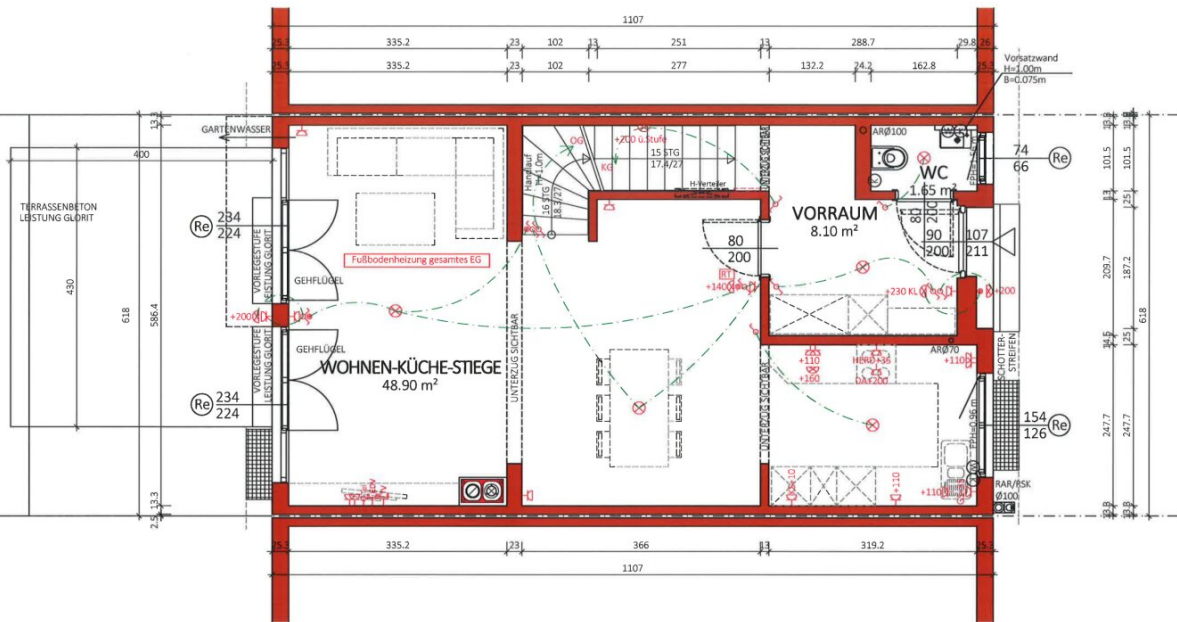








Re Vorbereitung Leerrohr für Rolläden Leistung Glorit, kein Fassadenausschnitt



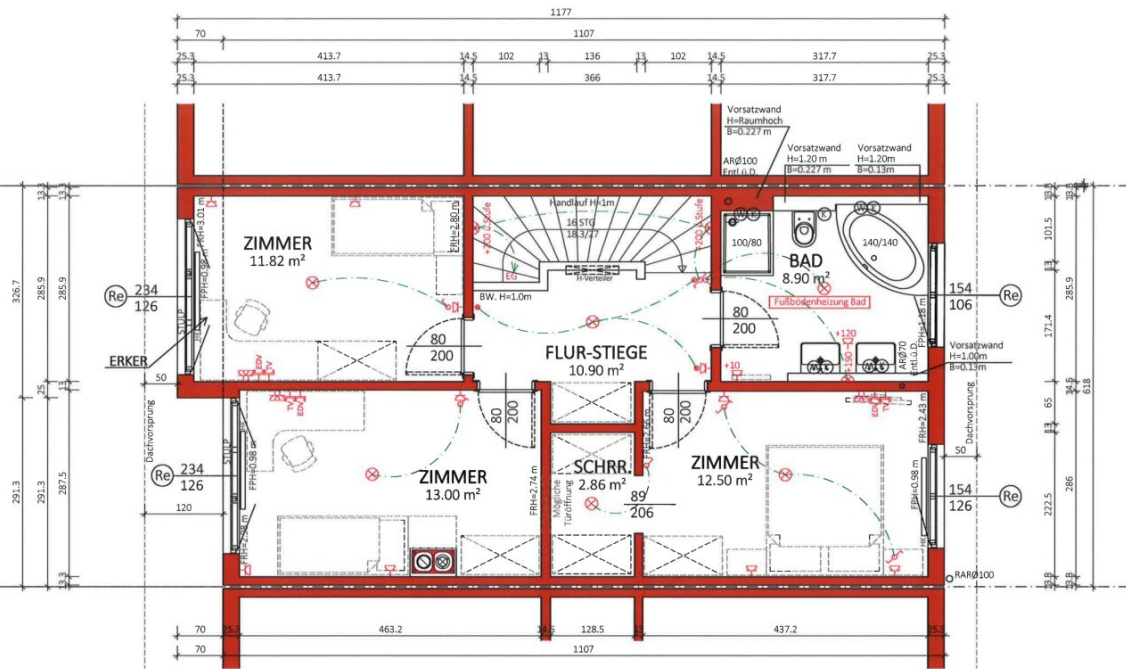
NGF:  
58.65 m<sup>2</sup>  
WNF:  
54.64 m<sup>2</sup>

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 - PROJEKTE - ACA) 15-014 COLERUSGASSE 10 (GEBÄUDEMODULE) 159 - PLAN TOP 10	Planntitel: 15-014-01_58-EG-TOP10-COLERUSGASSE 10.DWG	Änderung: 00.00.2015	
		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

1 STOCK

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

VORABZUG

Technische Änderungen vorbehalten

M = 1:50

Datum: 30.03.2016

Gez: KS

Änderung: 00.00.2015

Proj: PA\_PROJEKTE\_ACA15-014\_COLERUSGASSE\_10\GEBÄUDEMODUL\158-PLAN\TOP\_10

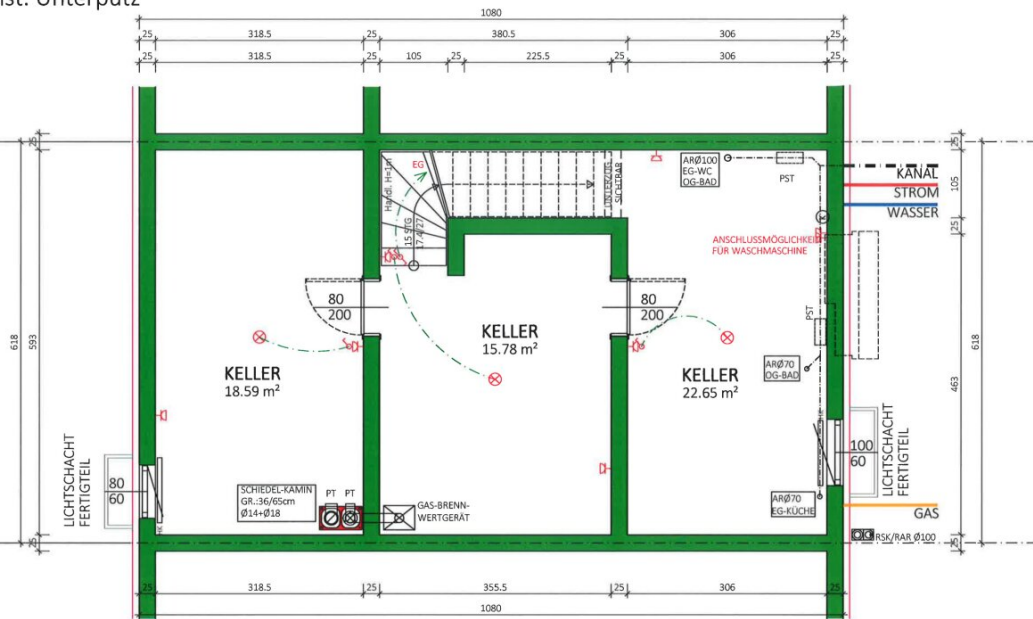
Plantitel: 15-014-03\_S8-OG-TOP10-COLERUSGASSE 10.DWG

Freigabe: 2016-03-31



Glorit  
Baustysteme  
GmbH

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

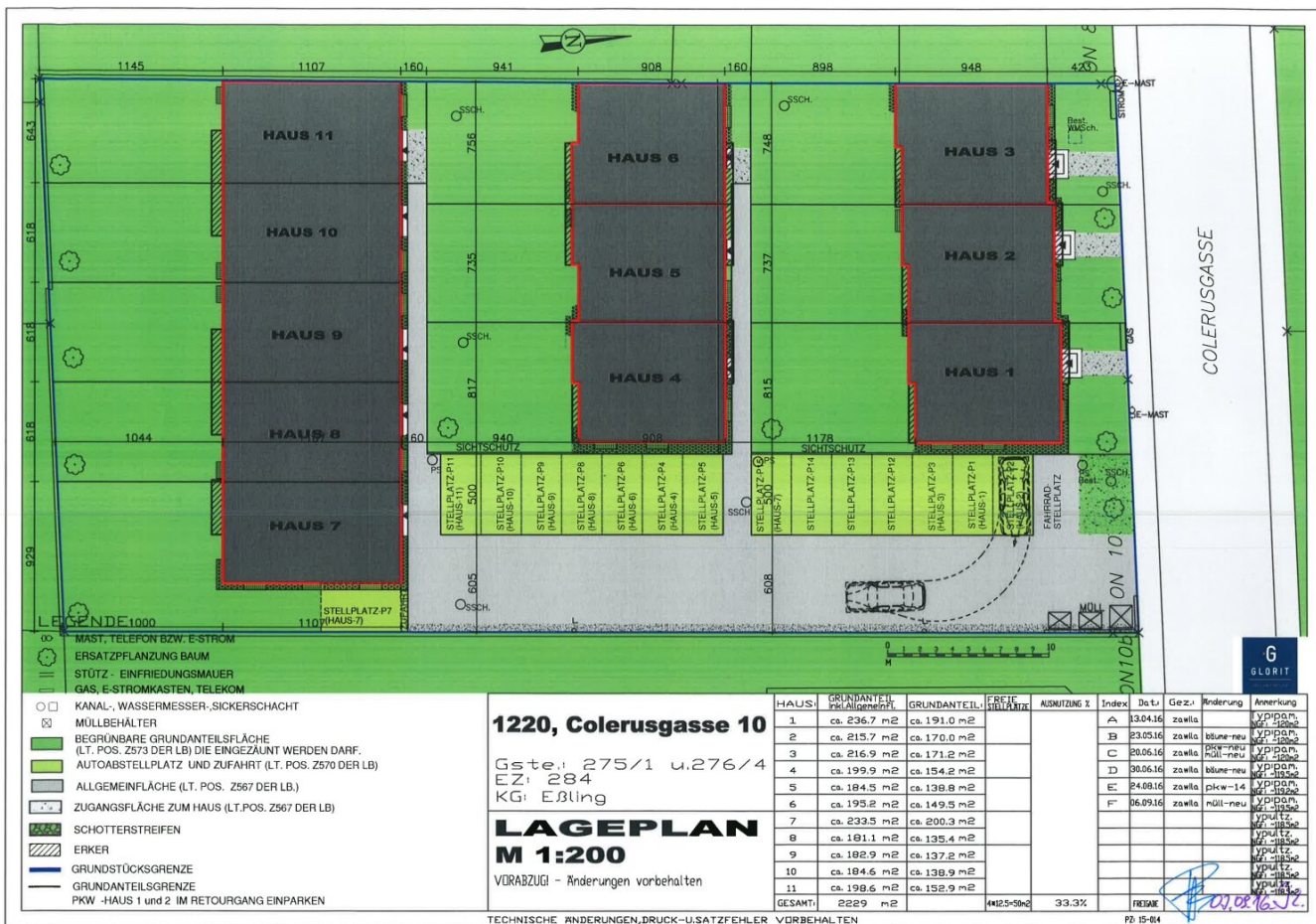


NF:  
57.02 m<sup>2</sup>  
BGF:  
66.74 m<sup>2</sup>

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: 00.00.2016	
Plattitel: 15-014-00_58-KG-TOP10-COLERUSGASSE 10.DWG		Freigabe: 2016-03-11	



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



### 1220, Colerusgasse 10

Gste: 275/1 u. 276/4  
 EZ: 284  
 KG: Ebling

### LAGEPLAN M 1:200

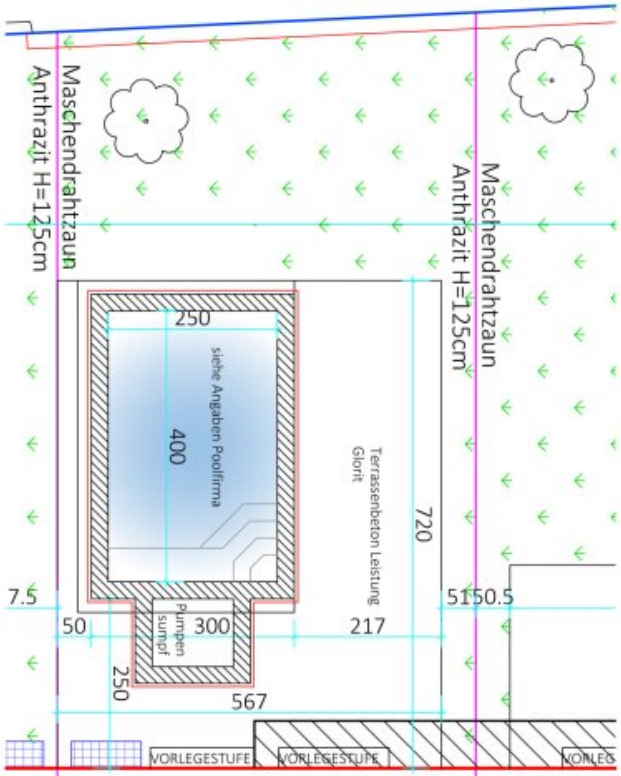
VORABZUG - Änderungen vorbehalten

HAUS-NR.	GRUNDANTEIL inkl. Allgemeinfl.	GRUNDANTEIL	ERF. FL. STELLPLATZ	AUSNUTZUNG %	Index	Dat.	Gez.	Änderung	Anmerkung
1	ca. 236,7 m <sup>2</sup>	ca. 191,0 m <sup>2</sup>			A	13.04.16	zawita		VP/Plm Zf-1502
2	ca. 213,7 m <sup>2</sup>	ca. 170,0 m <sup>2</sup>			B	23.05.16	zawita	büme-neu	VP/Plm Zf-1502
3	ca. 216,9 m <sup>2</sup>	ca. 171,2 m <sup>2</sup>			C	20.06.16	zawita	nüll-neu	VP/Plm Zf-1502
4	ca. 199,9 m <sup>2</sup>	ca. 154,2 m <sup>2</sup>			D	30.06.16	zawita	büme-neu	VP/Plm Zf-1502
5	ca. 184,5 m <sup>2</sup>	ca. 138,8 m <sup>2</sup>			E	24.08.16	zawita	pkw-14	VP/Plm Zf-1502
6	ca. 195,2 m <sup>2</sup>	ca. 149,5 m <sup>2</sup>			F	06.09.16	zawita	nüll-neu	VP/Plm Zf-1502
7	ca. 233,5 m <sup>2</sup>	ca. 200,3 m <sup>2</sup>							VP/Plz Zf-1502
8	ca. 181,1 m <sup>2</sup>	ca. 135,4 m <sup>2</sup>							VP/Plz Zf-1502
9	ca. 182,9 m <sup>2</sup>	ca. 137,2 m <sup>2</sup>							VP/Plz Zf-1502
10	ca. 184,6 m <sup>2</sup>	ca. 138,9 m <sup>2</sup>							VP/Plz Zf-1502
11	ca. 198,6 m <sup>2</sup>	ca. 152,9 m <sup>2</sup>							VP/Plz Zf-1502
GESAMT	2229 m <sup>2</sup>		44125-50m <sup>2</sup>	33,3%			FREIAR		

TECHNISCHE ÄNDERUNGEN, DRUCK- u. SATZFEHLER VORBEHALTEN

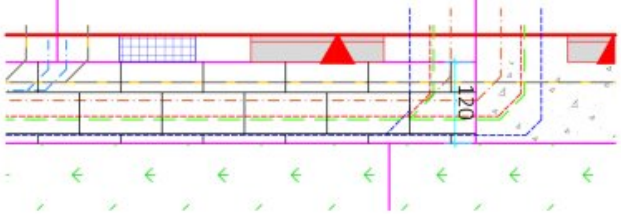
PZ: 15-64

6  
 GLORIT



# HAUS 10

SCHLÖGL IONITA-GANEA







**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