

## **Erstbezug, sonnige, klimatisierte Haushälfte mit KFZ-Stellplatz**



**Objektnummer: 4721**

**Eine Immobilie von JPIM Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

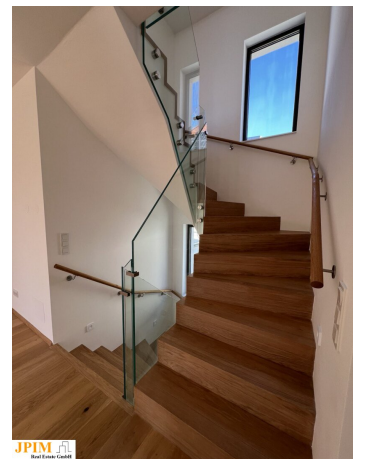
<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	148,42 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	37,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 46,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,71
<b>Gesamtmiete</b>	3.410,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.000,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.100,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,00 €
<b>USt.:</b>	310,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Jolanta Pfister**

JPIM Real Estate GmbH  
Johann-Strauss-Promenade 80  
2000 Stockerau







**JPIM**   
Real Estate GmbH



**JPIM**   
Real Estate GmbH

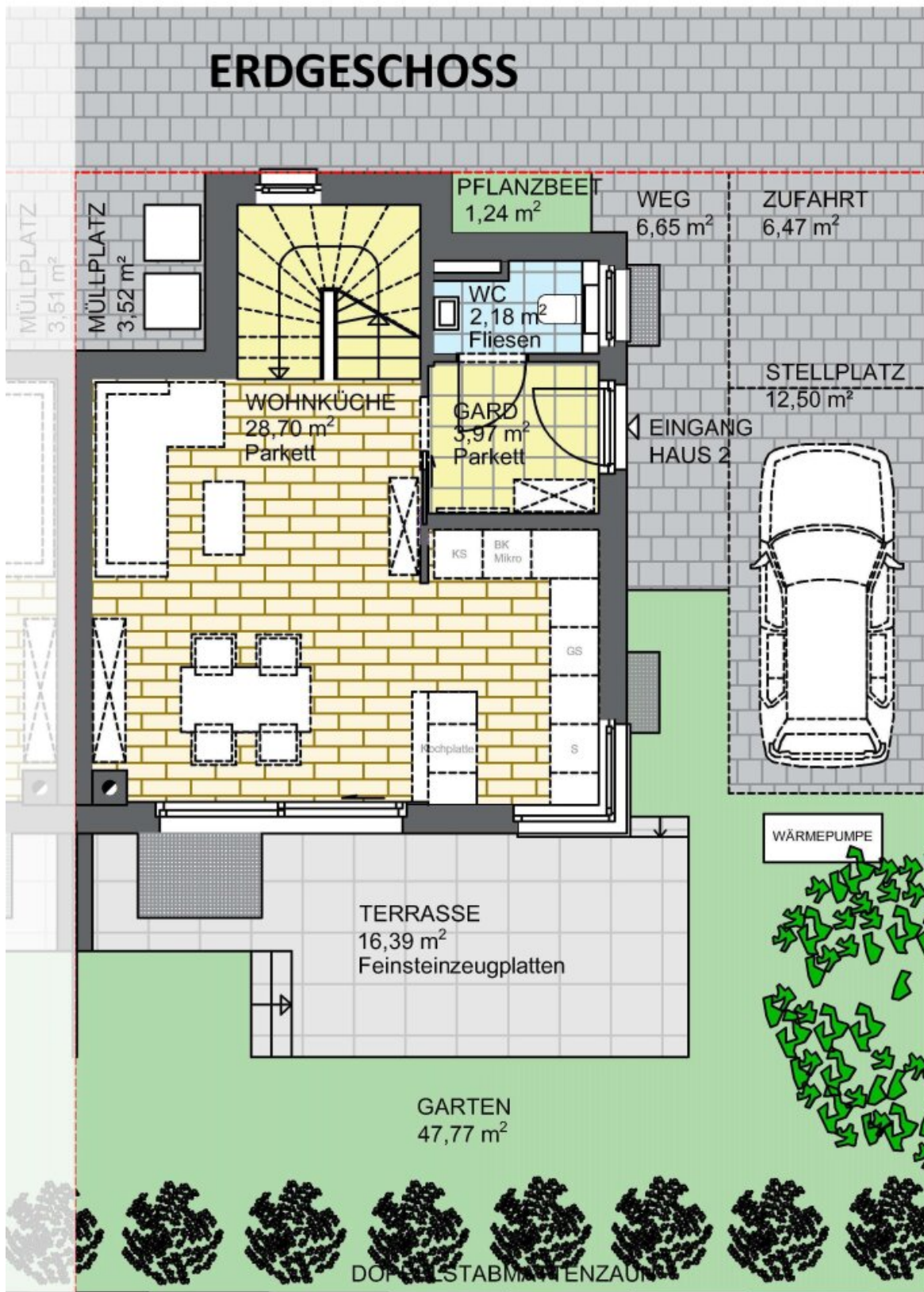


**JPIM**   
Real Estate GmbH

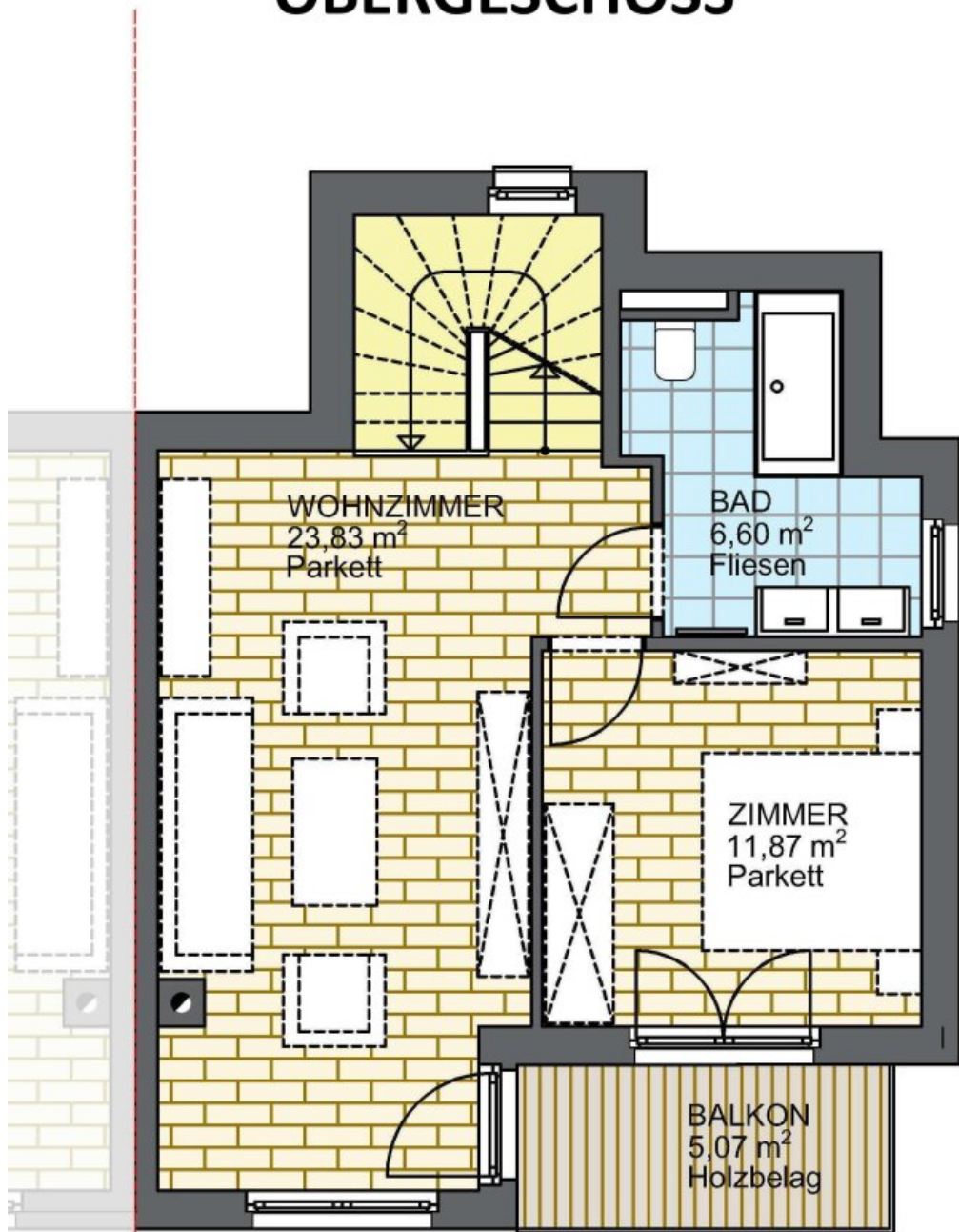




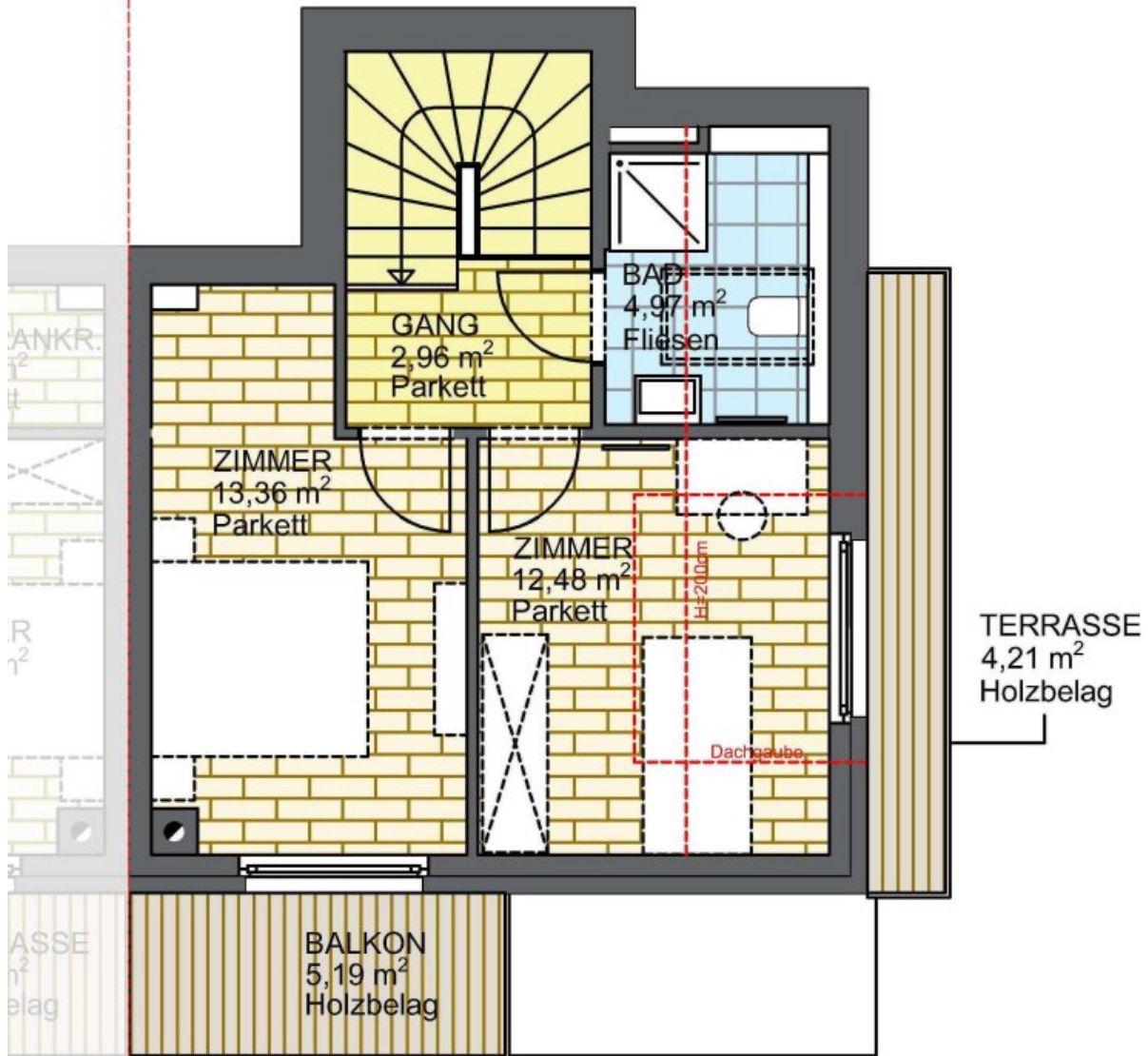
# ERDGESCHOSS



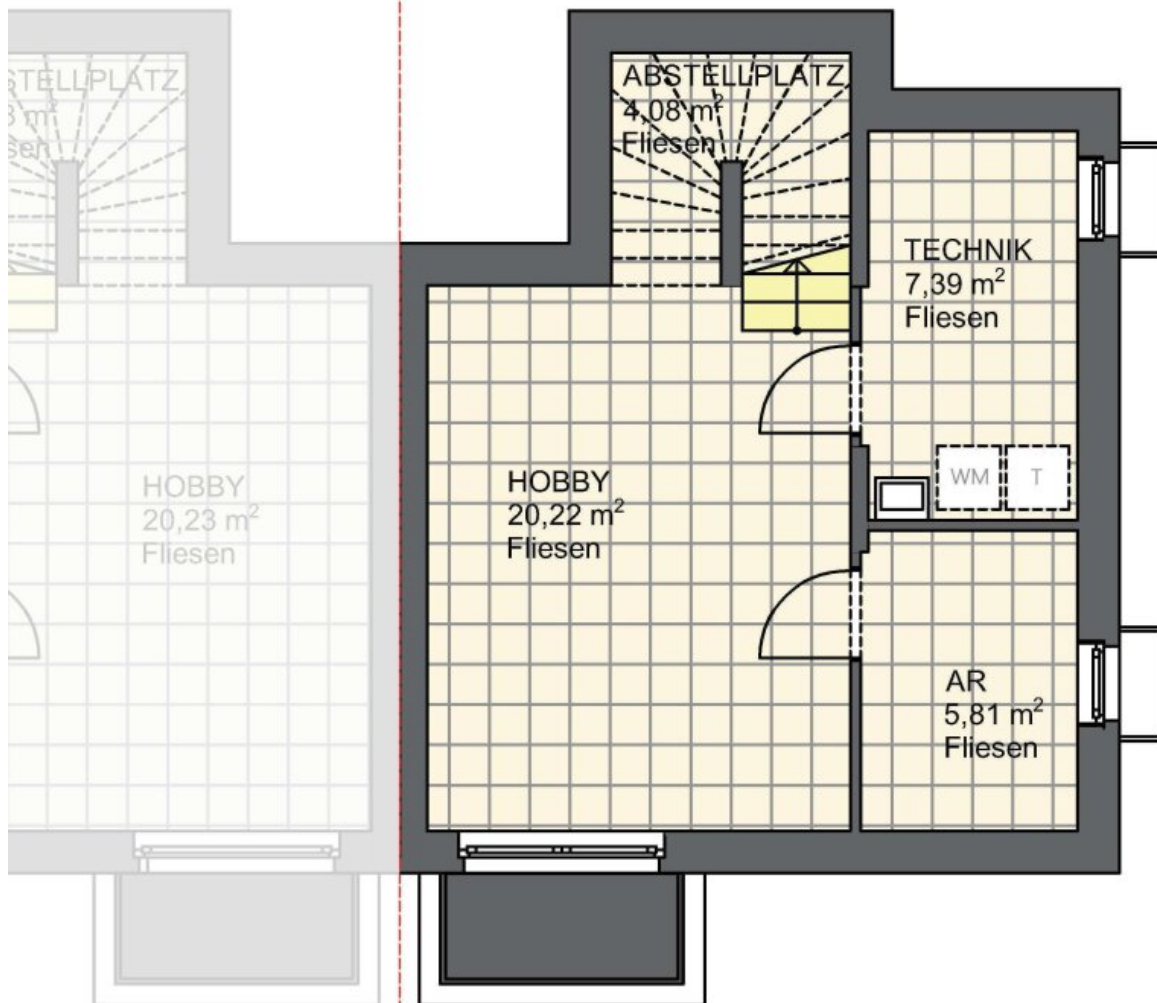
# OBERGESCHOSS



# DACHGESCHOSS



# KELLER



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine vollunterkellerte, schlüsselfertige Doppelhaushälfte mit 4–5 Zimmern, 2 Bädern, 3 Toiletten sowie einem Wohnkeller. Das Haus ist ab sofort bezugsfertig.

**Eine hervorragende Anbindung an das Zentrum von Wien ist gegeben:** In fußläufiger Nähe befindet sich die Schnellbahnstation Wolf in der Au (1140 Wien). Die Gehzeit zur Station beträgt etwa 5 Minuten, die Fahrzeit zum Westbahnhof rund 12 Minuten.

Das Haus verfügt über möblierte Bäder sowie eine neue Küche inklusive aller Geräte. Weitere Möblierung ist nach Absprache möglich. Die Beheizung erfolgt mittels Luftwärmepumpe mit Kühlfunktion (Fußbodenheizung). Zusätzlich ist das Obergeschoss mit zwei Klimageräten ausgestattet. Im gesamten Haus sind außenliegende, elektrisch gesteuerte Fensterrollläden vorhanden.

Wohnnutzfläche ca. 148,42 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup>, Gartenfläche ca. 50 m<sup>2</sup>. Wege (ca. 30,27 m<sup>2</sup>) und Stellplatz sind mit Betonpflaster ausgeführt. Im Garten besteht ein Whirlpoolanschluss.

Gern senden wir Ihnen weitere Informationen zu.

Für weitere Fragen oder Besichtigungstermine stehen wir Ihnen unter +43 699 1957 5429 (Mo-Do 9-17 Uhr & Fr 9-13 Uhr), oder unter [office@jpim.at](mailto:office@jpim.at) gerne zur Verfügung.

*Auf das wirtschaftliche Nahverhältnis zur Verkäuferin wird hingewiesen.*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **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