

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



**Objektnummer: 27474**

**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>                      | 2016                             |
| <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>                       | 56,00 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>                    | 765.000,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 260,00 €                         |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

27.540,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Franz Eggenweber**

EXPAT CONSULTING Real Estate & Relocation Services GmbH





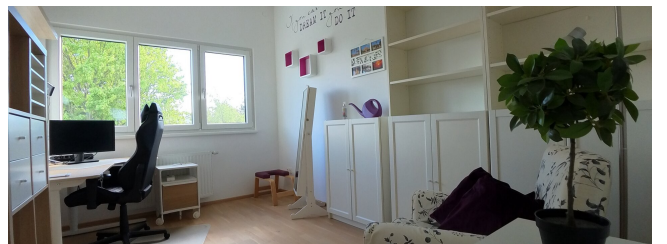








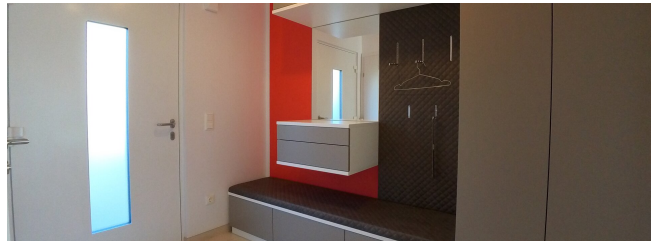


















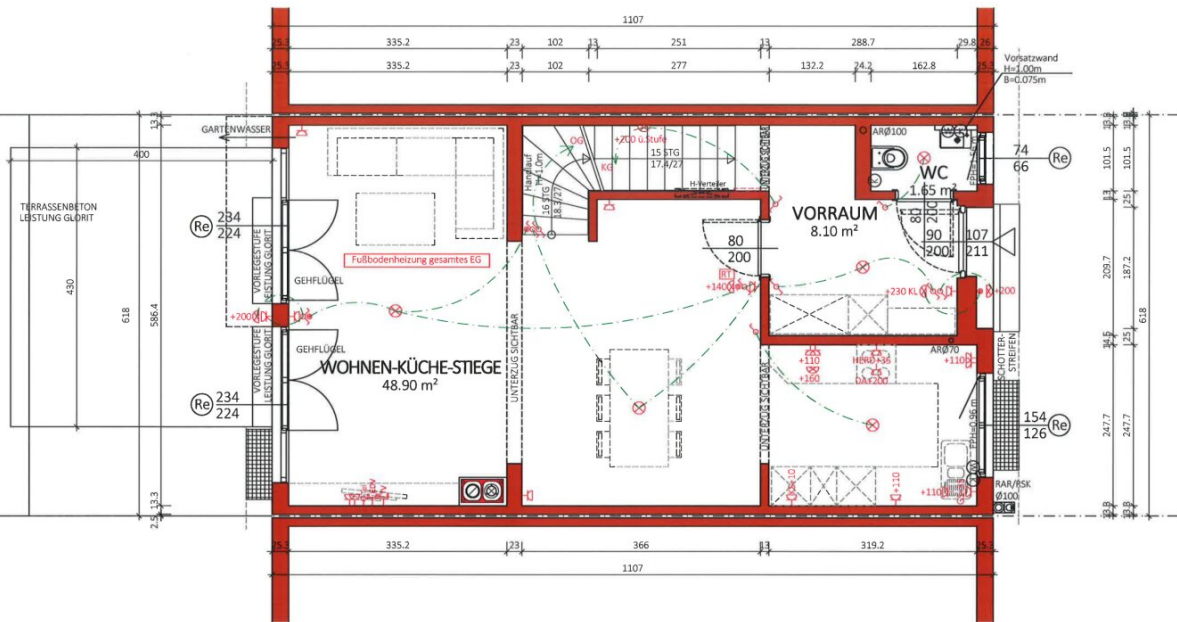








Re Vorbereitung Leerrohr für Rolläden Leistung Glorit, kein Fassadenausschnitt



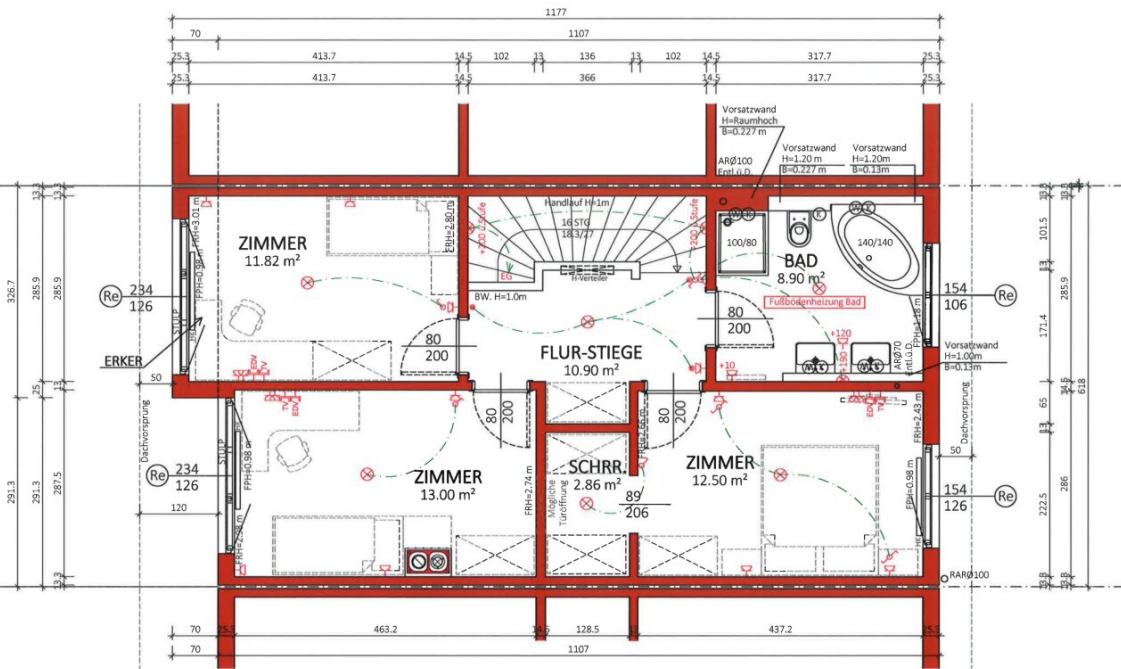
NGF:  
58.65 m<sup>2</sup>  
WNF:  
54.64 m<sup>2</sup>

|   |           |  |                                   |
|---|-----------|--|-----------------------------------|
| 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

1 STOCK

Maßgebend für die Anzahl der Getrennstellanschlüsse 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 - ACA)15-014 COLERUSGASSE 10(GEBÄUDEMODUL)S8-PLANE)TOP 10

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

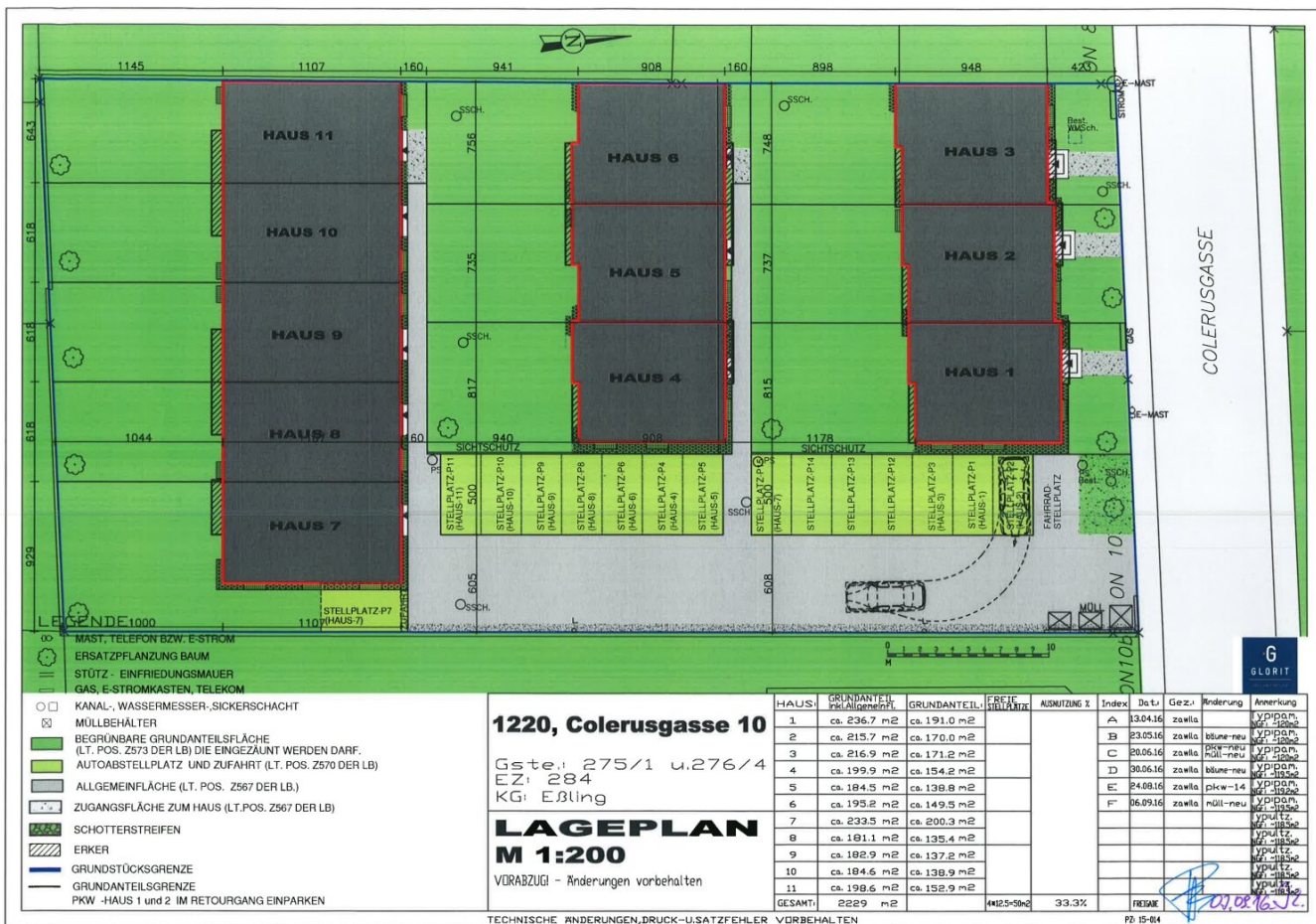
Freigabe: 2016-03-31



Glorit  
Baustysteme  
GmbH

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





- MAST, TELEFON BZW. E-STROM
- ERSATZPFLANZUNG BAUM
- STÜTZ - EINFRIEDUNGSMAUER
- GAS, E-STROMKASTEN, TELEKOM
- KANAL, WASSERMESSE, SICKERSCHACHT
- MÜLLBEHÄLTER
- BEGRÜNBARE GRUNDANTEILSFLÄCHE (LT. POS. Z573 DER LB) DIE EINGEZÄUNT WERDEN DARF.
- AUTOABSTELLPLATZ UND ZUFAHRT (LT. POS. Z570 DER LB)
- ALLGEMEINFÄCHE (LT. POS. Z567 DER LB.)
- ZUGANGSFLÄCHE ZUM HAUS (LT. POS. Z567 DER LB)
- SCHOTTERSTREIFEN
- ERKER
- GRUNDSTÜCKSGRENZE
- GRUNDANTEILSGRENZE
- PKW -HAUS 1 und 2 IM RETOURGANG EINPARKEN

### 1220, Colerusgasse 10

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

### LAGEPLAN M 1:200

VORABZUG - Änderungen vorbehalten

| HAUS-NR. | GRUNDANTEIL<br>inkl. Allgemeinfl. | GRUNDANTEIL              | ERF. FL.<br>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/DP/...<br>Z571-1502  |
| 2        | ca. 213,7 m <sup>2</sup>          | ca. 170,0 m <sup>2</sup> |                        |              | B      | 23.05.16 | zawita | büme-neu | VP/DP/...<br>Z571-1502  |
| 3        | ca. 216,9 m <sup>2</sup>          | ca. 171,2 m <sup>2</sup> |                        |              | C      | 20.06.16 | zawita | nüll-neu | VP/DP/...<br>Z571-1502  |
| 4        | ca. 199,9 m <sup>2</sup>          | ca. 154,2 m <sup>2</sup> |                        |              | D      | 30.06.16 | zawita | büme-neu | VP/DP/...<br>Z571-1502  |
| 5        | ca. 184,5 m <sup>2</sup>          | ca. 138,8 m <sup>2</sup> |                        |              | E      | 24.08.16 | zawita | pkw-14   | VP/DP/...<br>Z571-1502  |
| 6        | ca. 195,2 m <sup>2</sup>          | ca. 149,5 m <sup>2</sup> |                        |              | F      | 06.09.16 | zawita | nüll-neu | VP/DP/...<br>Z571-1502  |
| 7        | ca. 233,5 m <sup>2</sup>          | ca. 200,3 m <sup>2</sup> |                        |              |        |          |        |          | VP/UTZ/...<br>Z571-1502 |
| 8        | ca. 181,1 m <sup>2</sup>          | ca. 135,4 m <sup>2</sup> |                        |              |        |          |        |          | VP/UTZ/...<br>Z571-1502 |
| 9        | ca. 182,9 m <sup>2</sup>          | ca. 137,2 m <sup>2</sup> |                        |              |        |          |        |          | VP/UTZ/...<br>Z571-1502 |
| 10       | ca. 184,6 m <sup>2</sup>          | ca. 138,9 m <sup>2</sup> |                        |              |        |          |        |          | VP/UTZ/...<br>Z571-1502 |
| 11       | ca. 198,6 m <sup>2</sup>          | ca. 152,9 m <sup>2</sup> |                        |              |        |          |        |          | VP/UTZ/...<br>Z571-1502 |
| GESAMT   | 2229 m <sup>2</sup>               |                          | 44125-50m <sup>2</sup> | 33,3%        | FREIAR |          |        |          |                         |

6  
 GLORIT

TECHNISCHE ÄNDERUNGEN, DRUCK- U. SATZFEHLER VORBEHALTEN

PZ: 15-64







**unseres!!!**

## Objektbeschreibung

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

Dieses neuwertige Reihenhaus ist hochwertig ausgestattet und möbliert. Einzugsbereit.

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") - bzw. ein 4. Schlafzimmer, 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