Ihr Rückzugsort in der Stadt: Exklusive Häuser mit moderner Ausstattung und Garten - EINFAMILIENHAUS oder DOPPELHAUSHÄLFTE - MIT KELLER



Objektnummer: 274779

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	120,35 m²
Nutzfläche:	185,67 m²
Zimmer:	5
Stellplätze:	1
Garten:	52,09 m²
Keller:	47,40 m²
Heizwärmebedarf:	C 48,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	649.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Martina Bezak

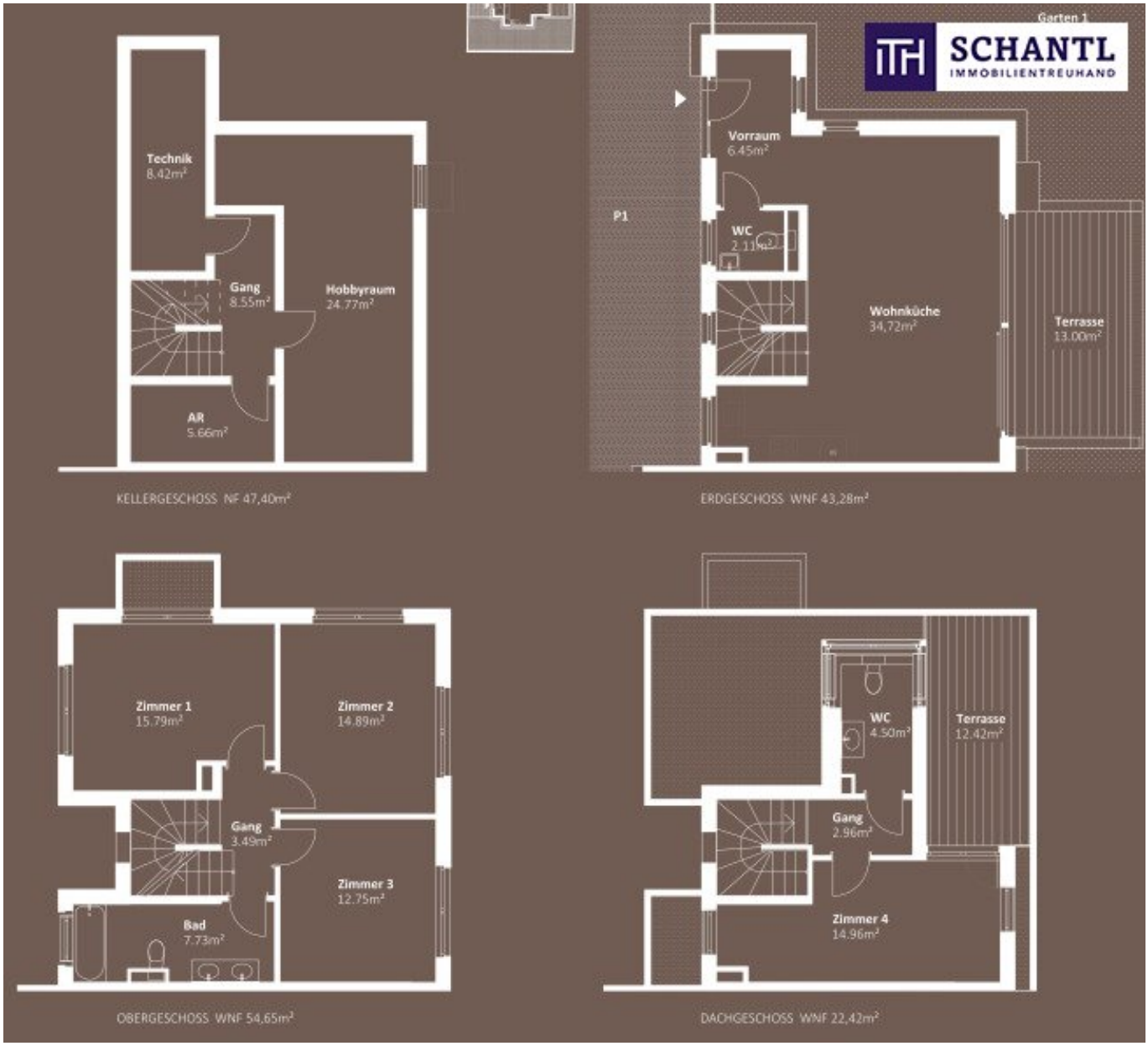
Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6
1010 Wien

T +43 664 39 865 65
H +43 664 30 7000 9



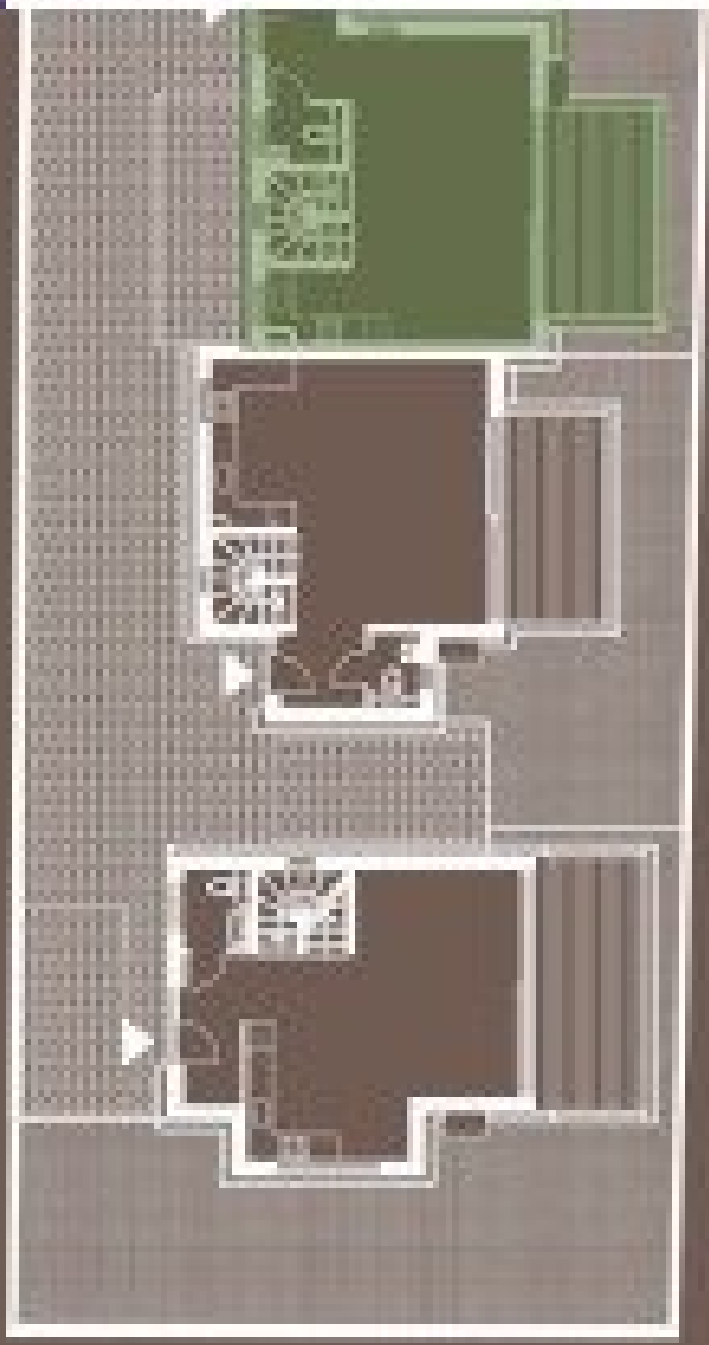





Technik
8.42m²
Gang
8.55m²
Hobbyraum
24.77m²
AR
5.66m²
KELLERGESCHOSS NF 47,40m²
Garten 1
SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
Vorraum
6.45m²
P1
WC
2.11m²
Wohnküche
34.72m²
Terrasse
13.00m²
ERDGESCHOSS WNF 43,28m²
Zimmer 1
15.79m²
Zimmer 2
14.89m²
Gang
3.49m²
Zimmer 3
12.75m²
Bad
7.73m²
OBERGESCHOSS WNF 54,65m²
WC
4.50m²
Terrasse
12.42m²
Gang
2.96m²
Zimmer 4
14.96m²
DACHGESCHOSS WNF 22,42m²

SCHANTL

IMMOBILIENTREUHAND



Objektbeschreibung

Moderne Doppelhaushälften und ein Einfamilienhaus in ruhiger Lage

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! In der idyllischen Wohngegend, im beliebten 22. Wiener Gemeindebezirk, wird ein exklusives Wohnprojekt realisiert: Ein Doppelhaus sowie ein Einfamilienhaus, ideal für Familien und alle, die ruhiges Wohnen mit hervorragender Infrastruktur schätzen.

Projekt-Highlights:

- **Wohnfläche**: Ca. 120–124 m²
- **Gärten**: Bis zu 80 m², Südwest-Ausrichtung für lange Sonnenstunden
- **Freiflächen**: Großzügige Gartenterrasse & Dachterrasse
- **PKW-Stellplatz**: Im Kaufpreis inkludiert
- inklusive Keller!

Ausstattung & Komfort:

- **Klimakomfort** durch Deckenkühlung mittels Betonkernaktivierung
- **Fußbodenheizung** in allen Räumen, betrieben über eine energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe
- **Photovoltaik-Vorbereitung**: Leerverrohrung am Dach für nachhaltige Energieoption
- **Große Fensterflächen** mit 3-fach Wärmeschutzverglasung und 5m Hebe-Schiebe-Türen im Wohnbereich

- **Elektrische Rollläden** für komfortable Licht- und Wärmesteuerung

Perfekte Lage:

Die Lage bietet eine ideale Kombination aus städtischem Komfort und naturverbundener Ruhe. Mit hervorragender Nahversorgung, familienfreundlicher Infrastruktur, vielseitigen Freizeitmöglichkeiten und optimalen Verkehrsanbindungen ist dieses Wohnprojekt die perfekte Wahl für alle, die in Wien in ruhiger Lage ein Zuhause mit hoher Lebensqualität suchen. In direkter Umgebung finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie das Marchfeldcenter, sowie Schulen, Kindergärten und ausgezeichnete Verkehrsanbindungen, die Sie bequem zu Fuß erreichen. Buslinien 26A (Richtung Kagran - Groß Enzersdorf) und 88A (Richtung Seestadt - Guntherstr.) praktisch vor dem Haus!

Jetzt informieren und Traumhaus sichern! Nutzen Sie unser Kontaktformular für weitere Informationen oder kontaktieren Sie uns gerne telefonisch oder per E-Mail.

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- Energieausweis

- Nutzwertgutachten

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Übergabe bis hin zu diversen Ummeldungen. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Kontaktieren Sie uns noch heute:

Für weitere Informationen und um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, bitte um Kontaktaufnahme.

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Gerne

beraten wir Sie kostenlos bei der Bewertung Ihrer Immobilie und präsentieren Ihnen die dafür entscheidenden Informationen und Unterlagen unverbindlich.

Bei den Fotos handelt es sich um Muster-Visualisierungen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <4.000m
Bahnhof <3.500m
Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap