ERSTBEZUG | VOLLUNTERKELLERT | DACHTERRASSE | LUFTWÄRMEPUMPE | KAMIN



Objektnummer: 16989

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

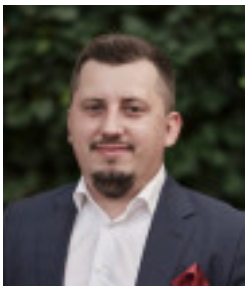
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Wohnfläche:	154,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	159,00 m²
Keller:	49,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 41,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	699.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexandru Filimon

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 660 285 0330



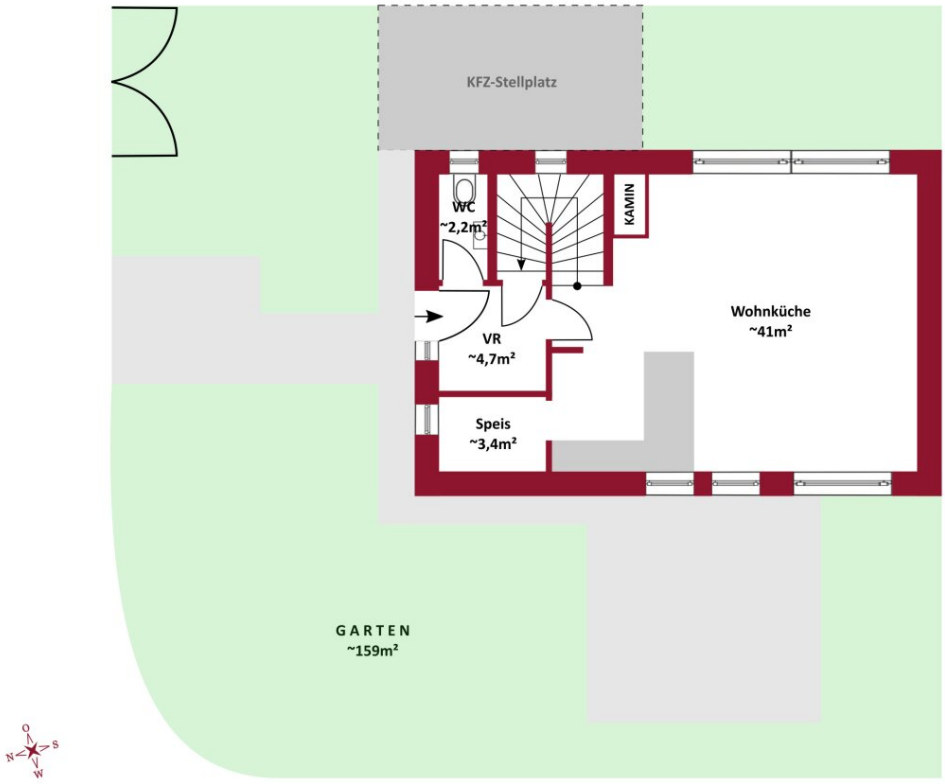


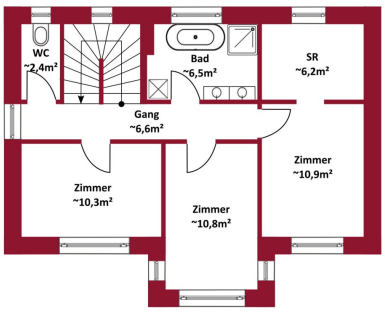


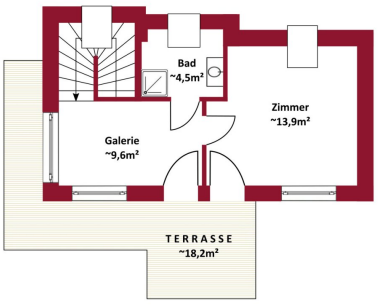


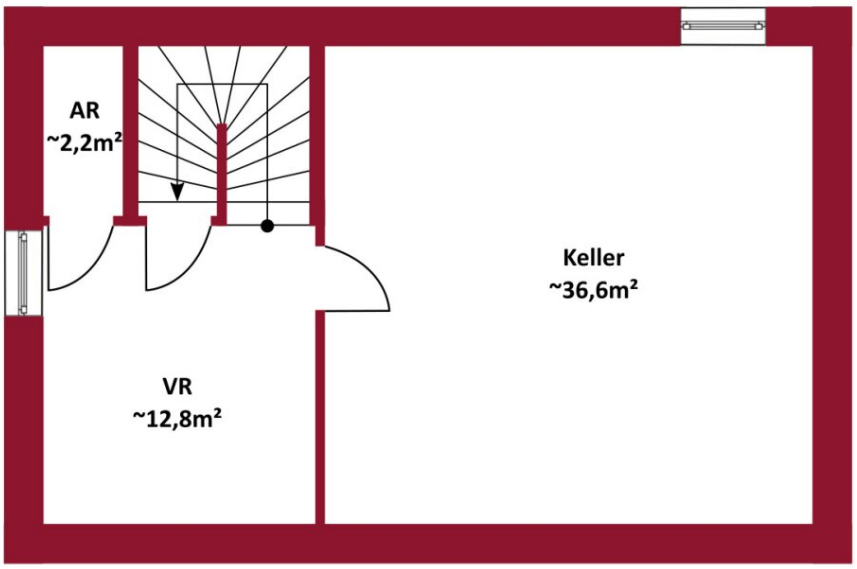




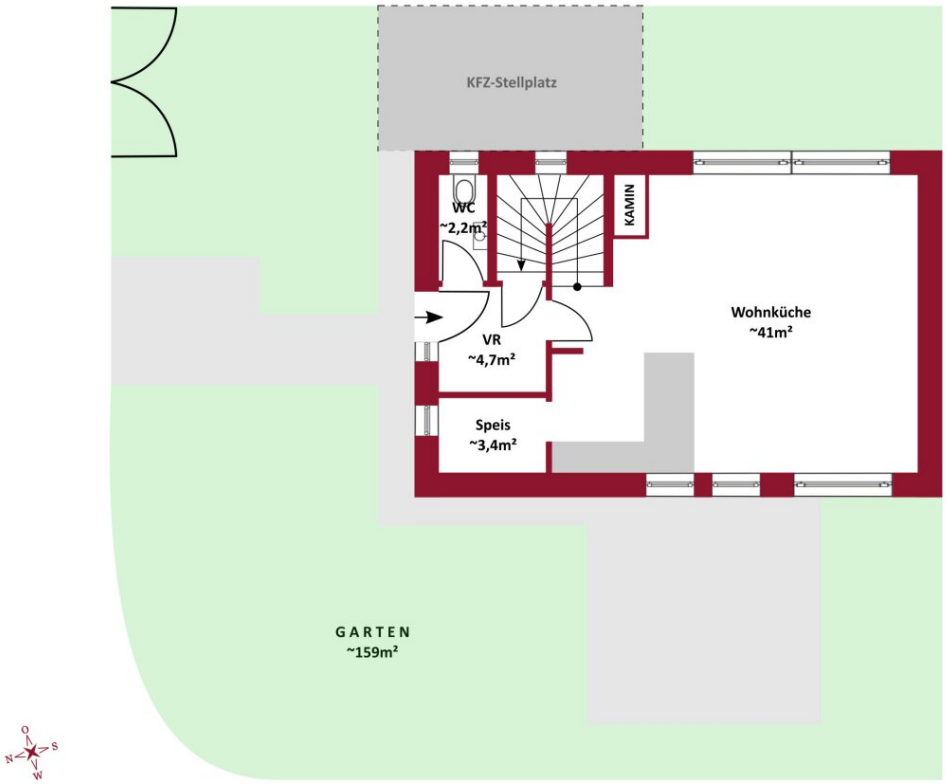

KFZ-Stellplatz
WC
~2,2m²
KAMIN
Wohnküche
~41m²
VR
~4,7m²
Speis
~3,4m²
GARTEN
~159m²

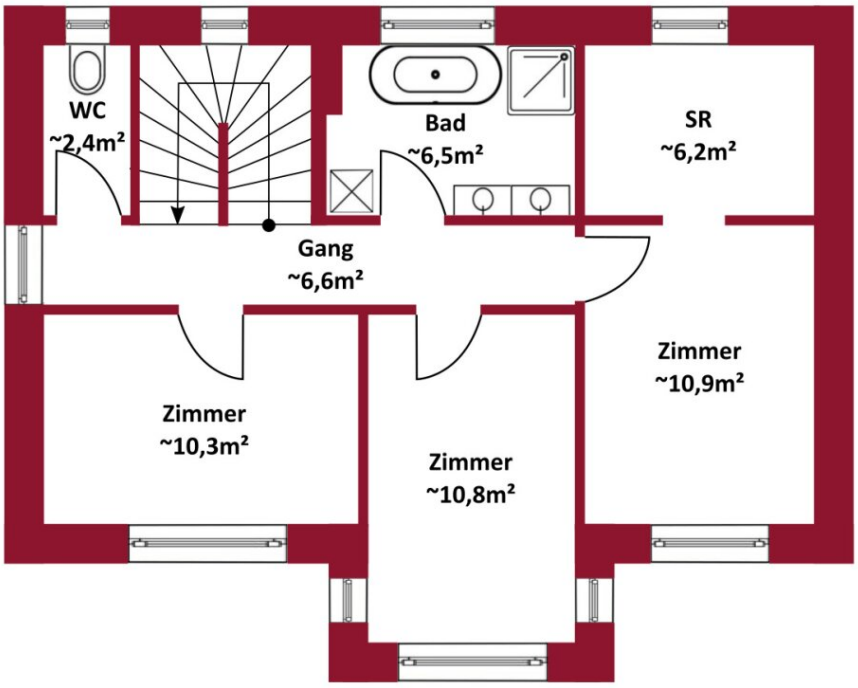

WC
~2,4m²
Bad
~6,5m²
SR
~6,2m²
Gang
~6,6m²
Zimmer
~10,3m²
Zimmer
~10,8m²
Zimmer
~10,9m²

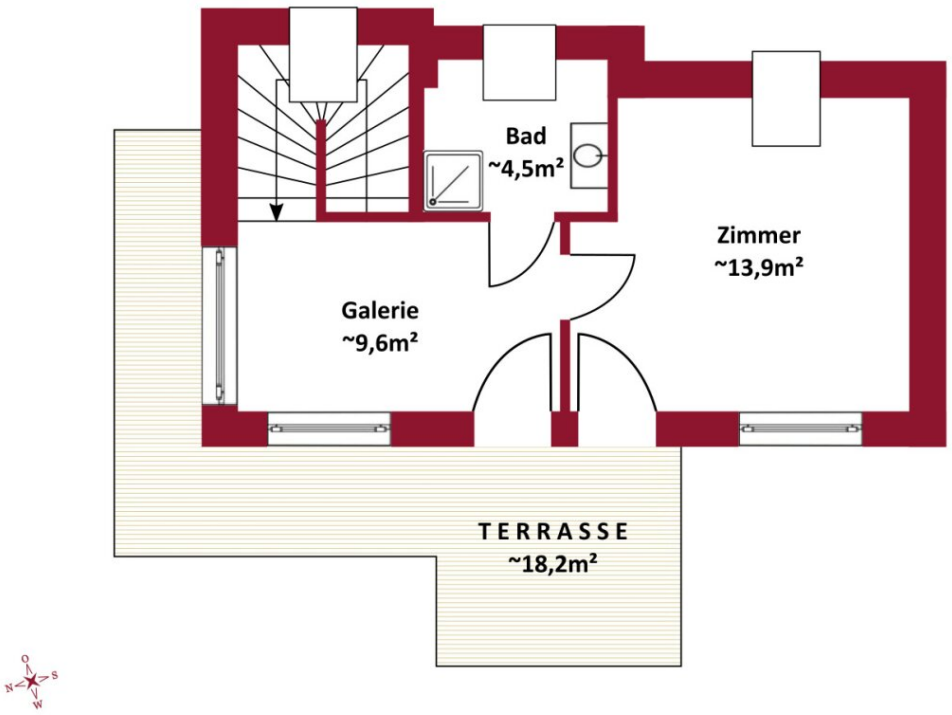

Bad
~4,5m²
Zimmer
~13,9m²
Galerie
~9,6m²
TERRASSE
~18,2m²

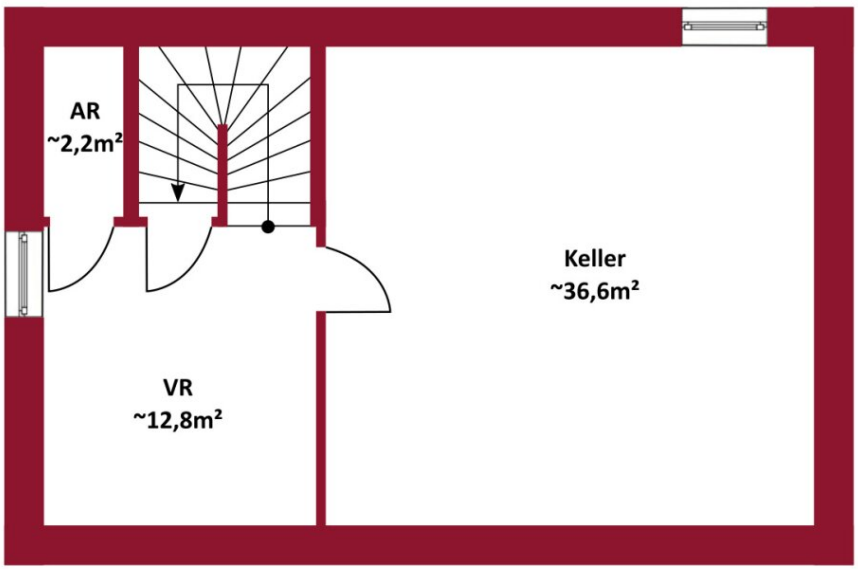

AR
~2,2m²
Keller
~36,6m²
VR
~12,8m²


O
S
N
W


KFZ-Stellplatz
WC
~2,2m²
KAMIN
VR
~4,7m²
Wohnküche
~41m²
Speis
~3,4m²
GARTEN
~159m²
O
S
N
W


WC
~2,4m²
Bad
~6,5m²
SR
~6,2m²
Gang
~6,6m²
Zimmer
~10,9m²
Zimmer
~10,3m²
Zimmer
~10,8m²


Bad
~4,5m²
Zimmer
~13,9m²
Galerie
~9,6m²
TERRASSE
~18,2m²
O
S
N
W


AR
~2,2m²
Keller
~36,6m²
VR
~12,8m²


O
S
N
W

Objektbeschreibung

Architektur trifft Wohnkomfort – Exklusives Neubau-Einfamilienhaus mit Keller, Garten & Dachterrasse

Modernes Wohnen auf vier Ebenen – durchdachte Architektur, hochwertige Bauweise und viel Platz für die ganze Familie.

In einer ruhigen Wohngegend des 22. Wiener Gemeindebezirks entsteht dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus, das zeitlose Architektur, hochwertige Materialien und eine intelligente Raumaufteilung perfekt miteinander verbindet.

Mit rund **154 m² Wohnfläche**, einem **vollwertigen Keller**, einem sonnigen Eigengarten sowie einer großzügigen Dachterrasse bietet diese Immobilie alles, was modernes Wohnen heute ausmacht. Großzügige Fensterflächen schaffen lichtdurchflutete Wohnräume und sorgen gemeinsam mit der offenen Gestaltung für ein angenehmes Wohngefühl.

Das Haus überzeugt nicht nur durch seine moderne Architektur, sondern auch durch seine energieeffiziente Bauweise. Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit einer hochwertigen Gebäudehülle sorgt für nachhaltigen Wohnkomfort und niedrige Betriebskosten. Der Energieausweis weist einen **HWB der Klasse B** sowie einen **fGEE der Klasse A+** aus.

Ob großzügiger Wohnbereich, mehrere Schlafzimmer, ein vollwertiger Keller oder die traumhafte Dachterrasse – hier wurde an jedes Detail gedacht.

Raumaufteilung

Kellergeschoss

- Vorraum
- Abstellraum
- Kellerraum ca. **36,6 m²**
- Gesamtfläche ca. **49 m²**

Erdgeschoss

- Großzügige Wohnküche mit Terrasse- und Gartenzugang ca. **41 m²**
- Speis
- Vorraum
- Gäste-WC
- Terrasse
- Eigengarten

Obergeschoss

- 2 Schlafzimmer
- 1 Master Bedroom mit Schrankraum
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- separates WC
- Gang

Dachgeschoss

- Galerie

- Schlafzimmer mit Terrassenzugang
- Badezimmer
- großzügige Dachterrasse mit ca. **18,2 m²**

Ausstattung

- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Hochwertige Ziegelmassivbauweise mit gedämmtem Dachgeschoss
- Vollunterkellerung in Stahlbetonbauweise
- Großzügige Fensterflächen
- Hochwertige Wärmedämmung
- Moderne Sanitäranlagen
- Vorbereitung für E-Mobilität (Parkplatz mit E-Ladestation)
- Sonniger Eigengarten
- Großzügige Dachterrasse

Energieausweis

- **HWB:** 41,6 kWh/m²a (**Klasse B**)

- **fGEE:** 0,70 (**Klasse A+**)

Kaufpreis

Der Kaufpreis beläuft sich auf **EUR 699.000,--** (belagsfertige Ausführung).

Einen Stellplatz ist verpflichtend dazu zu kaufen um den Kaufpreis von EUR 50.000,—

Infrastruktur

Die ausgezeichnete Lage im 22. Wiener Gemeindebezirk verbindet ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte und Apotheken befinden sich in der näheren Umgebung und sind in wenigen Minuten erreichbar.

Auch Freizeitliebhaber profitieren von der Nähe zur Alten Donau, den weitläufigen Grünflächen sowie zahlreichen Rad- und Spazierwegen. Das Donau Zentrum, Gastronomiebetriebe und verschiedenste Sport- und Freizeiteinrichtungen bieten ein umfangreiches Angebot für die ganze Familie.

Lage & Verkehrsanbindung

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend. Buslinien befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt und bieten eine rasche Verbindung zu den U-Bahn-Linien **U2** und **U1**. Dadurch gelangen Sie bequem sowohl in die Wiener Innenstadt als auch zu sämtlichen wichtigen Verkehrsknotenpunkten.

Mit dem Auto erreichen Sie die **A23 Südosttangente**, die **S2**, die **A4 Ostautobahn** sowie den Flughafen Wien innerhalb kurzer Zeit.

Gerne steht Ihnen Herr Alexandru Filimon für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0660 285 0330 **zur Verfügung.**

www.ringsmuth-immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin sowie auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.000m

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

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <4.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap