EXKLUSIVITÄT und NATUR PUR



Objektnummer: 5570/842

Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Auernheimergasse
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien,Donaustadt
Baujahr:	2016
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	180,00 m²
Nutzfläche:	230,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Kaufpreis:	899.000,00 €
Betriebskosten:	202,43 €
USt.:	20,24 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Dominik Kirschner

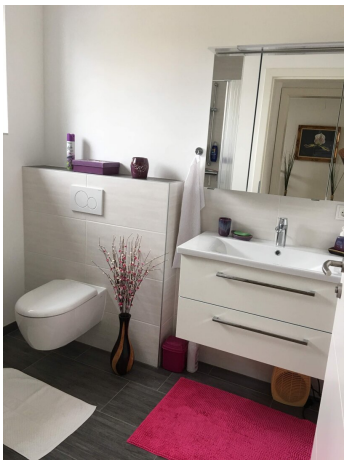
Kirschner Immo GmbH
Würzburggasse 4 / 7
1130 Wien

T +43 6605195782

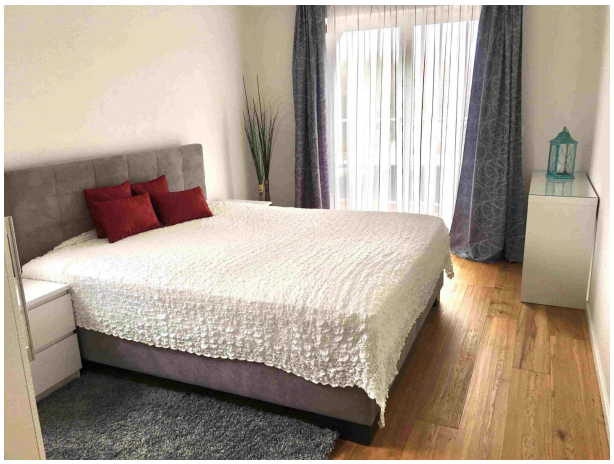
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



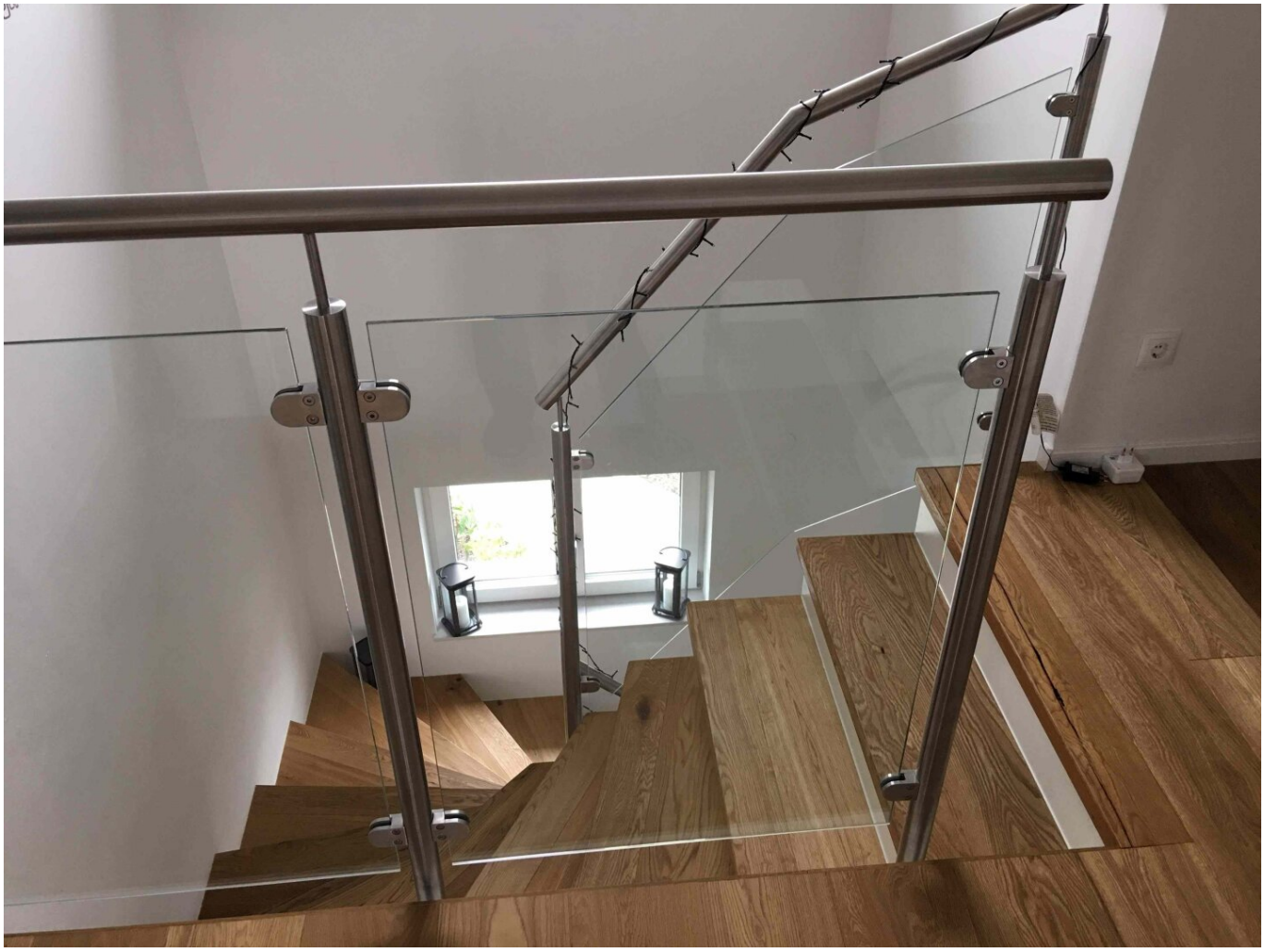






















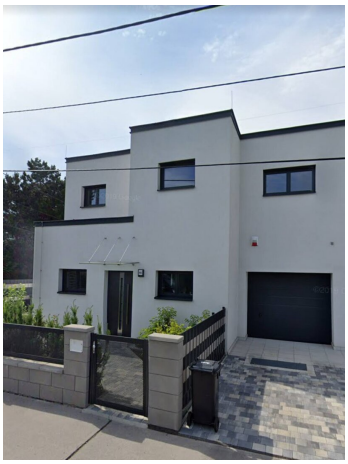










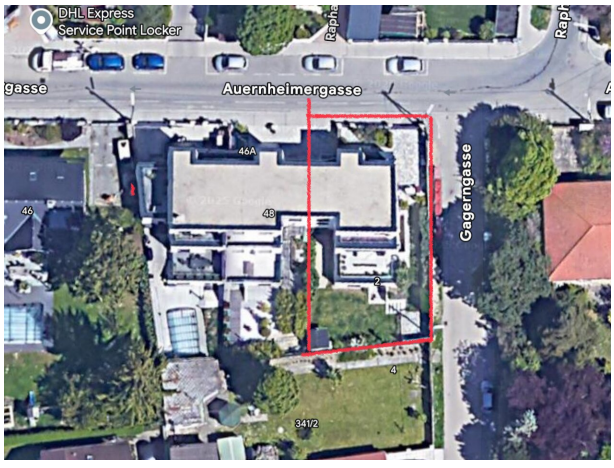


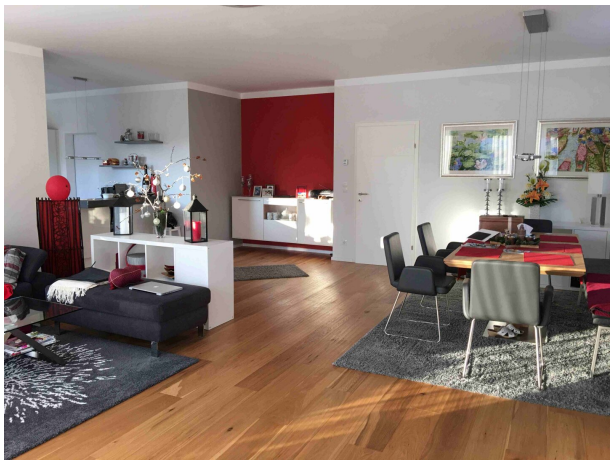









DHL Express
Service Point Locker
gasse
Auernheimergasse
Gagerngasse
46A
46
48
2
4
341/2







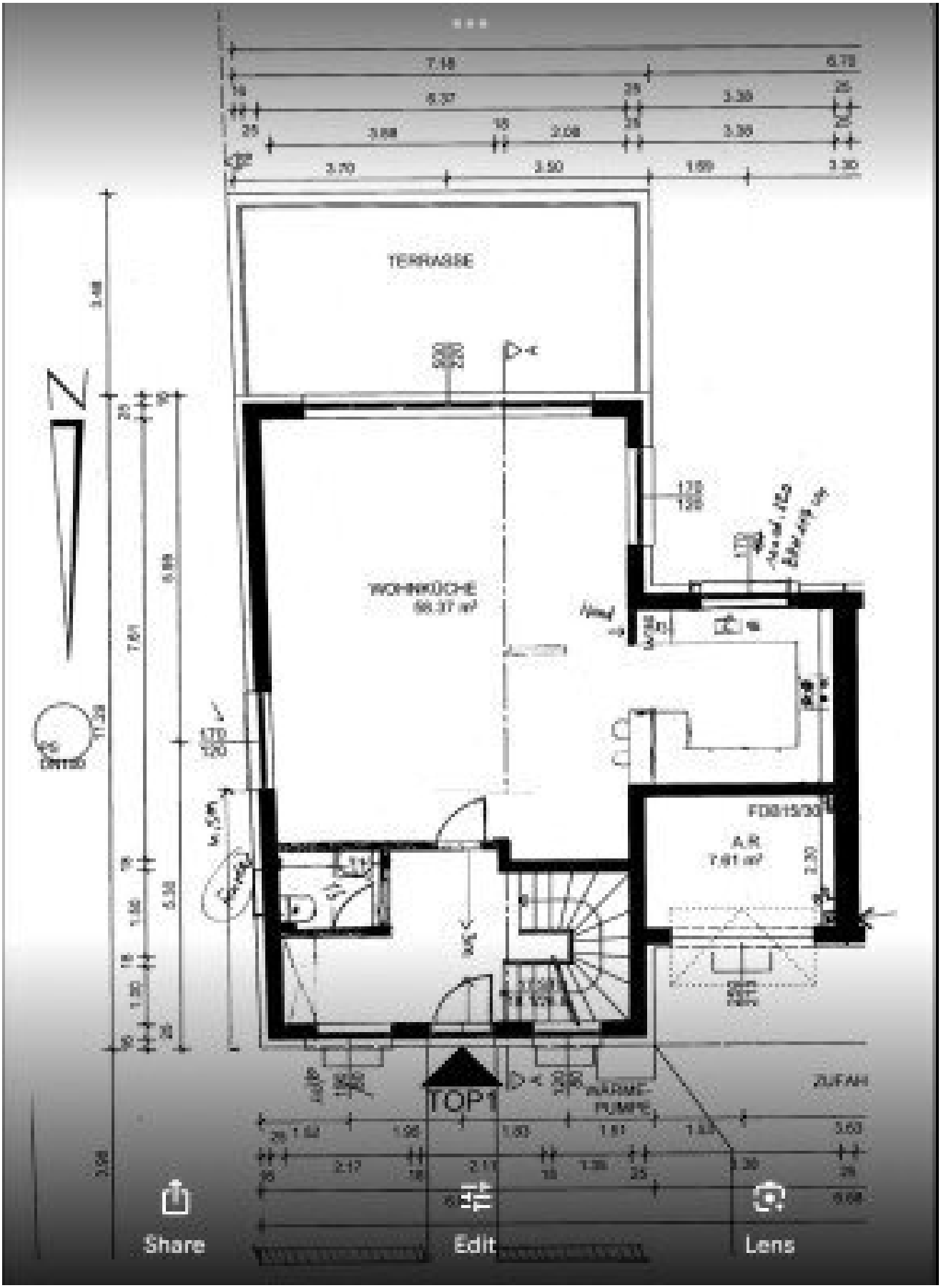


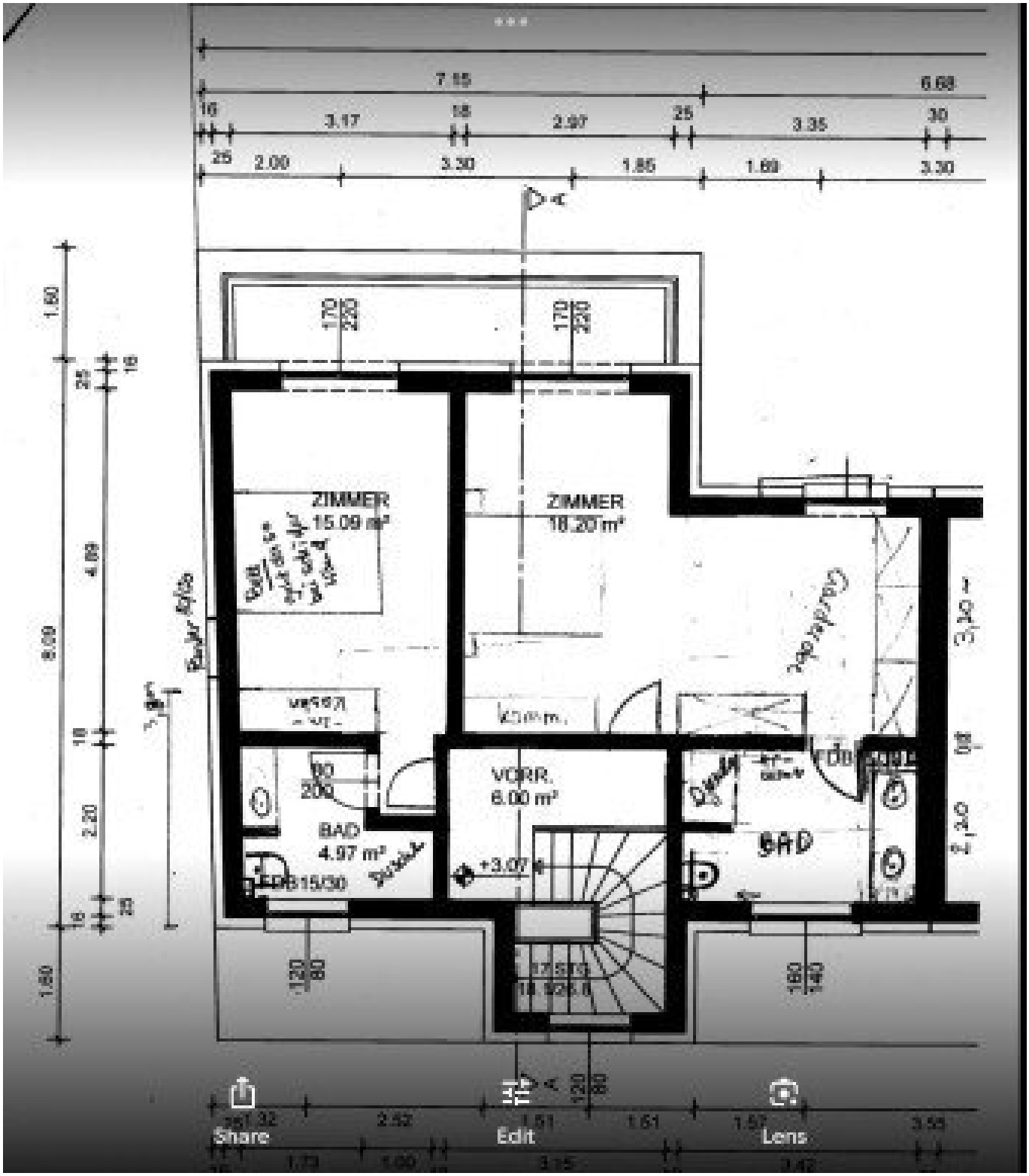


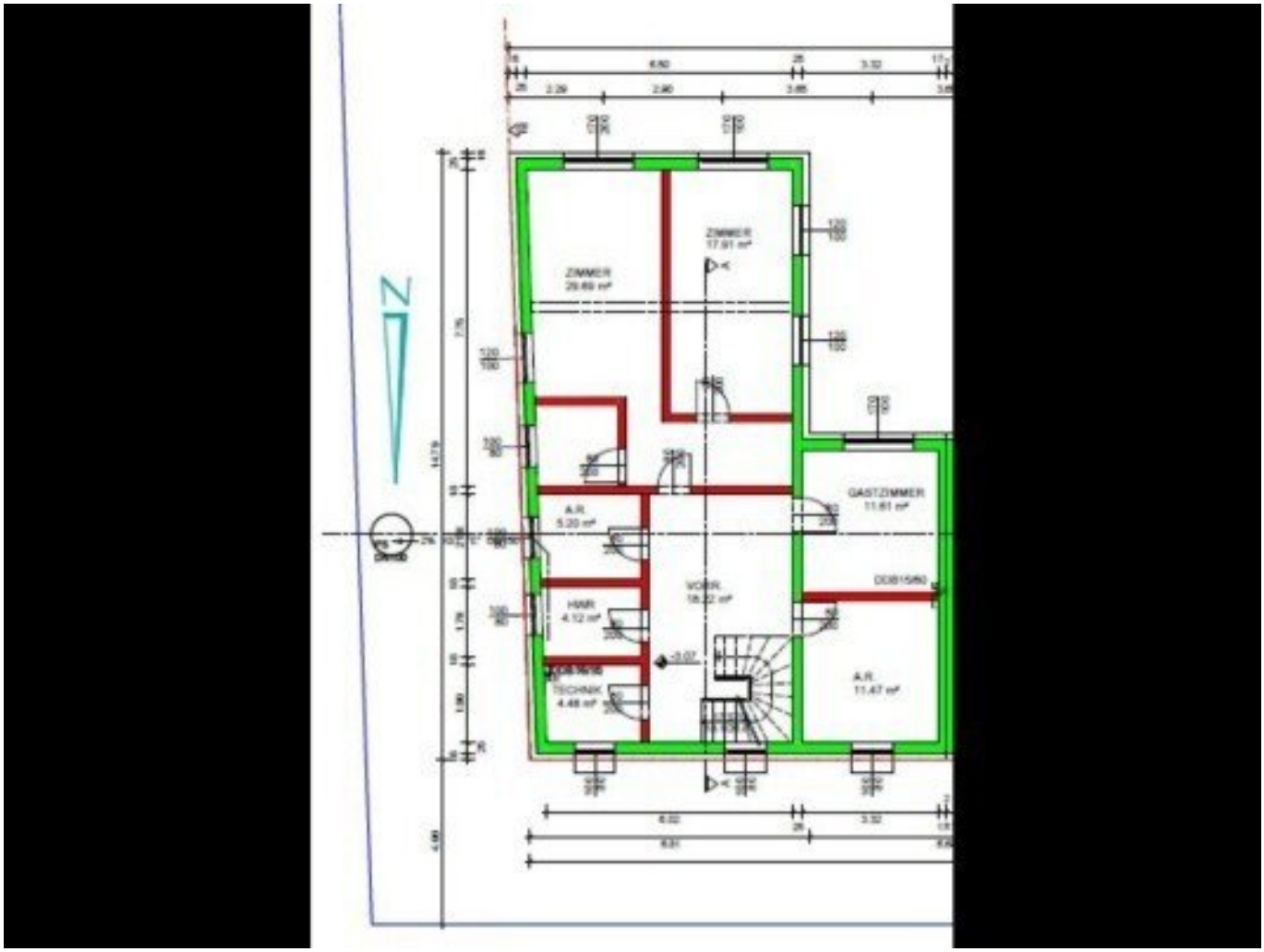



ZU VERKAUFEN
REPCON


48


TERRASSE
WOHNKÜCHE
A.R
TOP1
WÄRME-
PUMPE
ZUFAH
Share
Edit
Lens


ZIMMER
15.09 m²
ZIMMER
18.20 m²
VORR.
6.00 m²
BAD
4.97 m²
BAD
+3.07
Share
Edit
Lens


ZIMMER
ZIMMER
17.91 m²
GASTZIMMER
11.61 m²
A.R.
5.20 m²
HWR
4.12 m²
TECHNIK
4.48 m²
A.R.
11.47 m²
N

Objektbeschreibung

Allgemeine Objektbeschreibung

Natur in Wien - Exklusives Haus in unmittelbarer Lobaunähe mit guter Raumaufteilung

Eckdaten im Überblick:

* Neuwertig

* 6 Zimmer

* 3 Bäder

* 4 WC

* Baujahr 2015/2016

* Zentral begehbar

* Ca. 230 m² NFL (inkl. Räume im UG)

* Balkon & Terrasse

* Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung (HWB Klasse B)

* Parkett / Fliesenboden

* Süd-Ausrichtung

Dieses gepflegte Reihenhaus befindet sich in absoluter Ruhelage, nur ca. 200 Meter von der Lobau entfernt - einem der beliebtesten Naherholungsgebiete Wiens - im grünen Ortsteil Essling im 22. Bezirk. Die Umgebung bietet eine perfekte Balance zwischen Naturverbundenheit und urbaner Infrastruktur. Reitställe, ein Biobauer mit Ab-Hof-Verkauf sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege liegen direkt vor der Haustüre. Gleichzeitig profitieren Sie von einer hervorragenden Verkehrsanbindung: Busstationen befinden sich in unmittelbarer Nähe, das Wiener Stadtzentrum ist somit schnell erreichbar.

Das im Jahr 2015 in hochwertiger Ziegel-Massivbauweise errichtete Eckreihenhaus (eines von nur 3 Häusern) überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung auf 3 Ebenen mit insgesamt ca. 230 m² Nutzfläche. Die 6 lichtdurchfluteten Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten - ideal für Familien, Paare oder als Kombination aus Wohnen und Homeoffice.

Einrichtung/Möblierung: Küche, Bäder ansonsten unmöbliert.

Untergeschoß / Gartenebene (ca. 100 m²):

* Drei helle Zimmer mit großen Fenstern und Gartenzugang

* Badezimmer mit Dusche und WC

* Diverse praktische Keller- und Abstellräume im hinteren Bereich

* Fußbodenheizung in allen Räumen

Erdgeschoss

*geräumiges Vorzimmer mit genug Platz für Garderobe

*Gäste WC mit Fenster

*Stiegenhaus

* Offener Wohn-Essbereich (57 m2) mit moderner, hochwertiger Einbauküche

* Raumhöhe von 2,75 m - luftiges, großzügiges Raumgefühl

* Zugang zur südseitigen Terrasse mit elektrischer Markise

* Granitstufen führen in den gepflegten Garten mit Gartenhütte

* Abstellraum (7 m²)

Obergeschoss:

* Zwei großzügige Schlafzimmer - beide mit en-suite Badezimmern (jeweils mit Fenster, Dusche & WC)

* Zugang zum südseitigen Balkon mit herrlichem Blick ins Grüne

Ausstattung & Highlights

* Ziegel-Massivbauweise für optimales Raumklima

* Luftwärmepumpe für effiziente, kostensparende Heizung

* Fußbodenheizung in allen Räumen inklusive Keller

* 3-fach verglaste Holz-Alu-Fenster mit elektrischen Rollläden (Fernbedienung)

* Hochwertige geölte und handgehobelte Parkettböden, Feinsteinzeug in allen Bädern und im Gäste-WC

* Drei moderne Badezimmer, insgesamt 4 WCs, alle Nassräume mit Fenster

* Alarmanlage mit Bewegungsmeldern

* Satelliten- und Kabel-TV-Vorbereitung

* Zwei PKW-Abstellplätze am Grundstück mit elektrischem Schiebetor

* Kein Sanierungsbedarf - sofort bezugsfertig

* Grundfläche: ca. 360 m²

* Gartenfläche: ca. 200 m²

* Kellerfläche: ca. 100 m²

* Wohn/Nutzfläche: 230 m²

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.250m
Apotheke <1.500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <4.750m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.250m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <2.250m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <2.750m
Straßenbahn <3.750m
Bahnhof <2.750m
Autobahnanschluss <5.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap