ERSTBEZUG - Familienglück in Essling – Ihr neues Zuhause mit Garten, Terrasse & Dachterrasse

Terrasse

Objektnummer: 17153

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

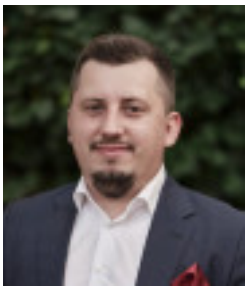
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	142,64 m²
Nutzfläche:	142,64 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	90,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 47,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	589.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



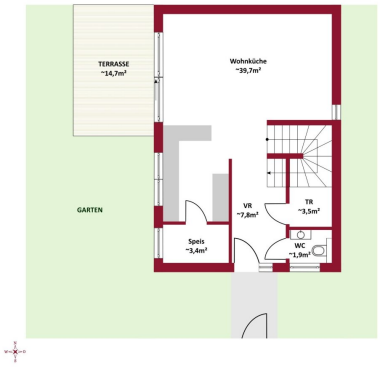
Alexandru Filimon

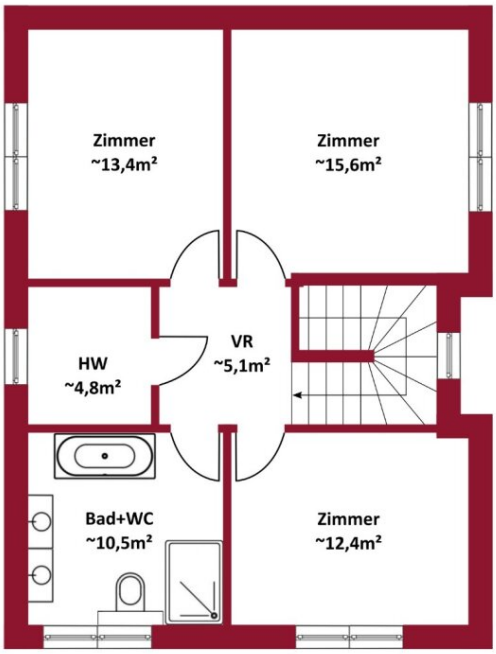
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

KI-bearbeitet

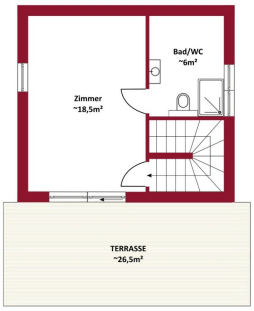
KI-bearbeitet

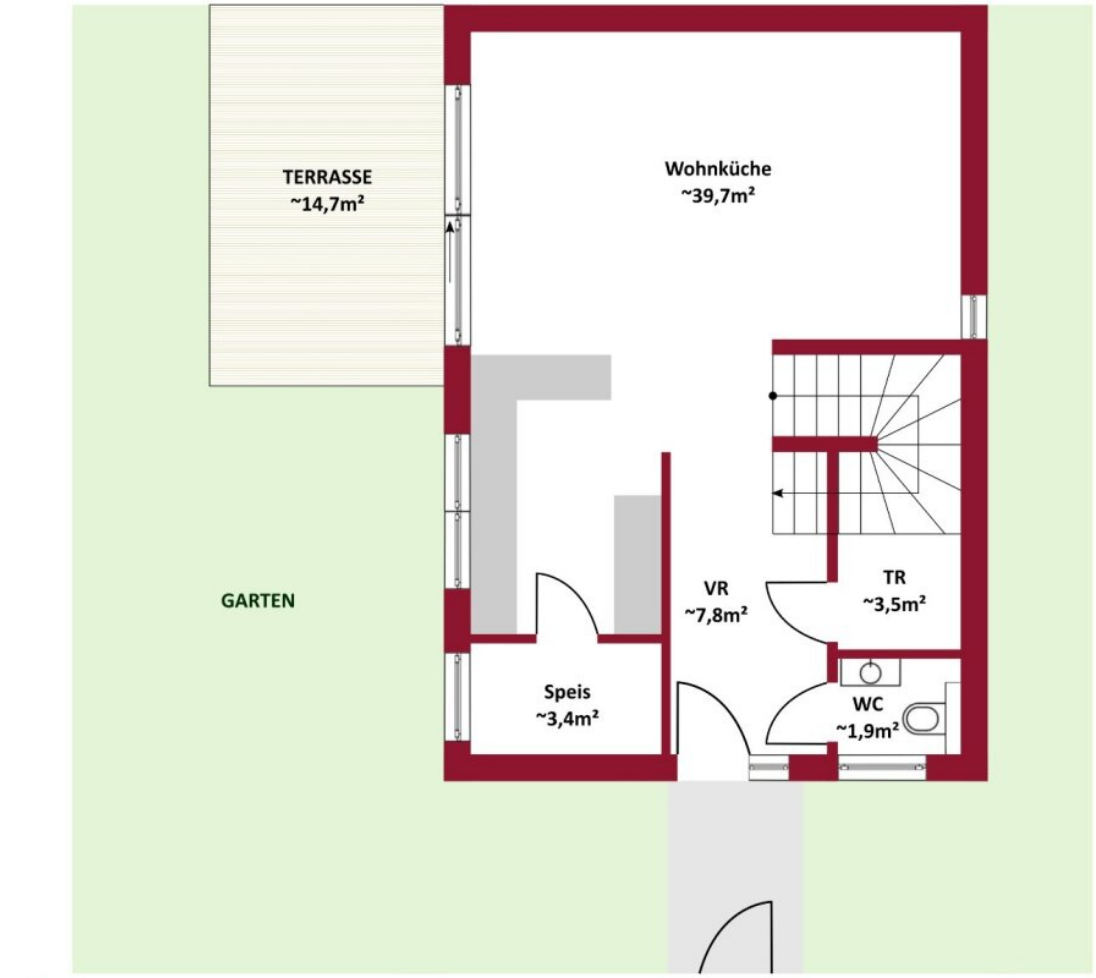
KI-bearbeitet


TERRASSE
~14,7m²
Wohnküche
~39,7m²
GARTEN
VR
~7,8m²
TR
~3,5m²
Speis
~3,4m²
WC
~1,9m²

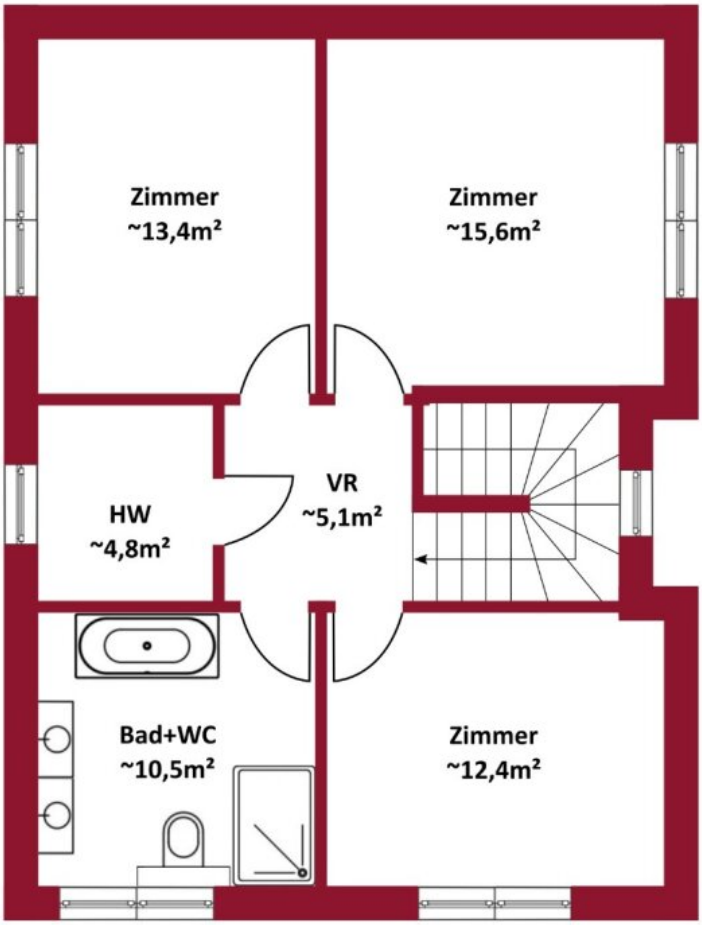

Zimmer
~13,4m²
Zimmer
~15,6m²
HW
~4,8m²
VR
~5,1m²
Bad+WC
~10,5m²
Zimmer
~12,4m²

N
W
O
S


Bad/WC
~6m²
Zimmer
~18,5m²
TERRASSE
~26,5m²

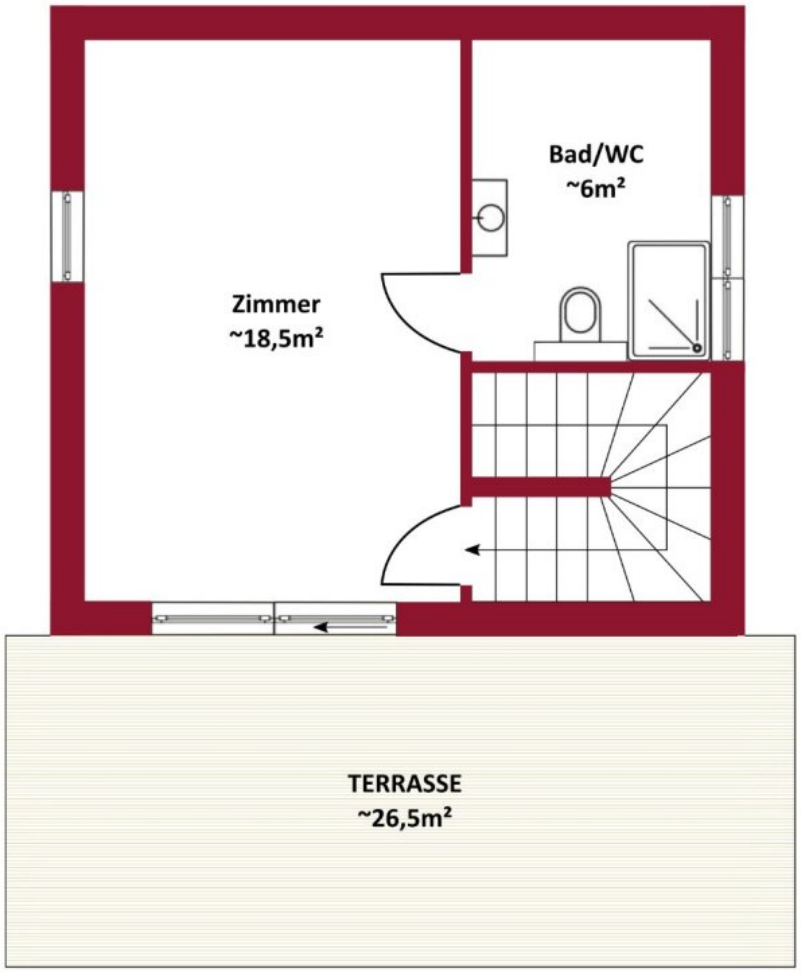

TERRASSE
~14,7m²
Wohnküche
~39,7m²
GARTEN
VR
~7,8m²
TR
~3,5m²
Speis
~3,4m²
WC
~1,9m²

N
W
O
S


Zimmer
~13,4m²
Zimmer
~15,6m²
HW
~4,8m²
VR
~5,1m²
Bad+WC
~10,5m²
Zimmer
~12,4m²

N
W
O
S

W-


Bad/WC
~6m²
Zimmer
~18,5m²
TERRASSE
~26,5m²

N
W
O
S

Objektbeschreibung

Luftwärmepumpe - Klimaanlage Vorbereitung - Photovoltaikanlage Vorbereitung

Zum Verkauf steht ein exklusives Einfamilienhaus mit ca. 142 m² Wohnnutzfläche, **5 Zimmern**, Eigengarten und großzügiger Dachterrasse. Die Garten- und Terrassenflächen im Erdgeschoss umfassen ca. 90 m², die Dachterrasse ca. 26 m². Das neue Haus bietet großzügigen Wohnkomfort durch ideale Raumaufteilung, helles Ambiente und weitläufige Außenflächen.

Genießen Sie den privaten Garten mit Terrasse, perfekt zum Entspannen und gemeinsamen Beisammensein. Die offene Wohnküche mit direktem Zugang nach außen sorgt für ein freundliches Zuhause. Das Haus bietet zudem drei WCs, zwei Badezimmer mit Fenstern – eines im Obergeschoss mit Wanne, Dusche & Doppelwaschbecken, eines im Dachgeschoss – sowie Fußbodenheizung und Luftwärmepumpe.

Highlights und Ausstattung:

- Erstbezug/Neubau
- Fußbodenheizung
- Luftwärmepumpe
- Vollwärmeschutzfassade
- Elektrische Rollläden mit Fliegengitter
- Vorbereitung für Photovoltaikanlage
- Vorbereitung für Klimaanlage
- PKW-Stellplatz inklusive

Raumaufteilung:

Erdgeschoss

- **Vorraum:** ca. **7,76 m²**
- **Wohn-Essküche:** ca. **39,66 m²**

- **Speis / Abstellraum:** ca. **3,43 m²**
- **WC:** ca. **1,92 m²**
- **Technikraum:** ca. **3,53 m²**
- **Terrasse:** ca. **14,71 m²**
- **Garten**
- **PKW-Stellplatz:** ca. **12 m²**

Obergeschoss

- **Zimmer 1:** ca. **13,38 m²**
- **Zimmer 2:** ca. **15,62 m²**
- **Zimmer 3:** ca. **12,40 m²**
- **Gang:** ca. **5,06 m²**
- **Hauswirtschaftsraum:** ca. **4,78 m²**
- **Bad / WC:** ca. **10,53 m²** (mit Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken, WC)

Dachgeschoss

- **Zimmer 4:** ca. **26,53 m²**
- **Bad / WC:** ca. **6,00 m²**
- **Dachterrasse:** ca. **26,46 m²**

Energieausweis:

- Heizwärmebedarf: 47 kWh/m²a (Klasse B)
- Gesamtenergieeffizienz-Faktor fGEE: 0,69 (Klasse A+)

Öffentliche Verkehrsmittel:

- Bahnhof & S-Bahn-Haltestelle in wenigen Gehminuten, direkte Verbindung nach Wien Zentrum.
- Bushaltestellen in unmittelbarer Umgebung.

Einkaufsmöglichkeiten:

- Supermärkte, Bäckereien und weitere Nahversorger in unmittelbarer Nähe.
- Einkaufszentren im nahen Umkreis schnell erreichbar.

Kindergärten und Schulen:

- Kindergarten und Volksschule in Essling & Umgebung in fußläufiger Entfernung.
- Weiterführende Schulen in der Umgebung gut erreichbar.

Freizeit und Erholung:

- Ruhige Wohnlage mit Feldern, Spazierwegen und Grünflächen direkt vor der Haustür.
- Rad- und Wanderwege, sowie Freizeit- und Sporteinrichtungen in der Umgebung.

Kaufpreis:

Der belagsfertiger Verkaufspreis beläuft sich auf 599.000,-- Euro

Der Parkplatz ist nicht im Verkaufspreis inkludiert.

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 und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.000m

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <4.000m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap