

IHR SOMMERREFUGIUM:- EDLES REIHENHAUS MIT POOL UND STELLPLATZ in ruhiger LAGE



Objektnummer: 4112

Eine Immobilie von RT Immobilien Mag.Buchwieser & Toth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2016
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	114,26 m ²
Nutzfläche:	167,19 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	100,70 m ²
Keller:	57,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 34,53 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	829.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

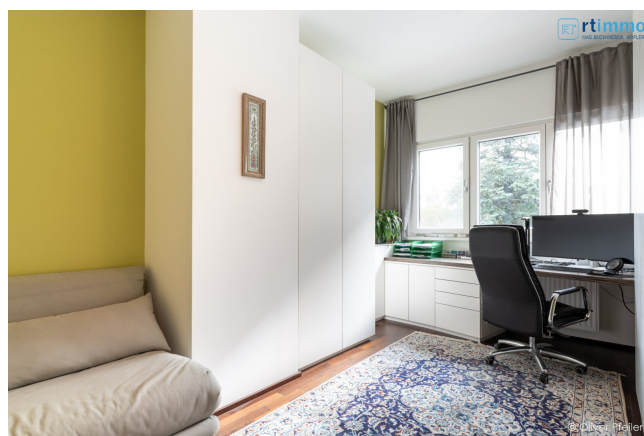
Ihr Ansprechpartner



Mag. Wolfgang Buchwieser















ERDGESCHOSS

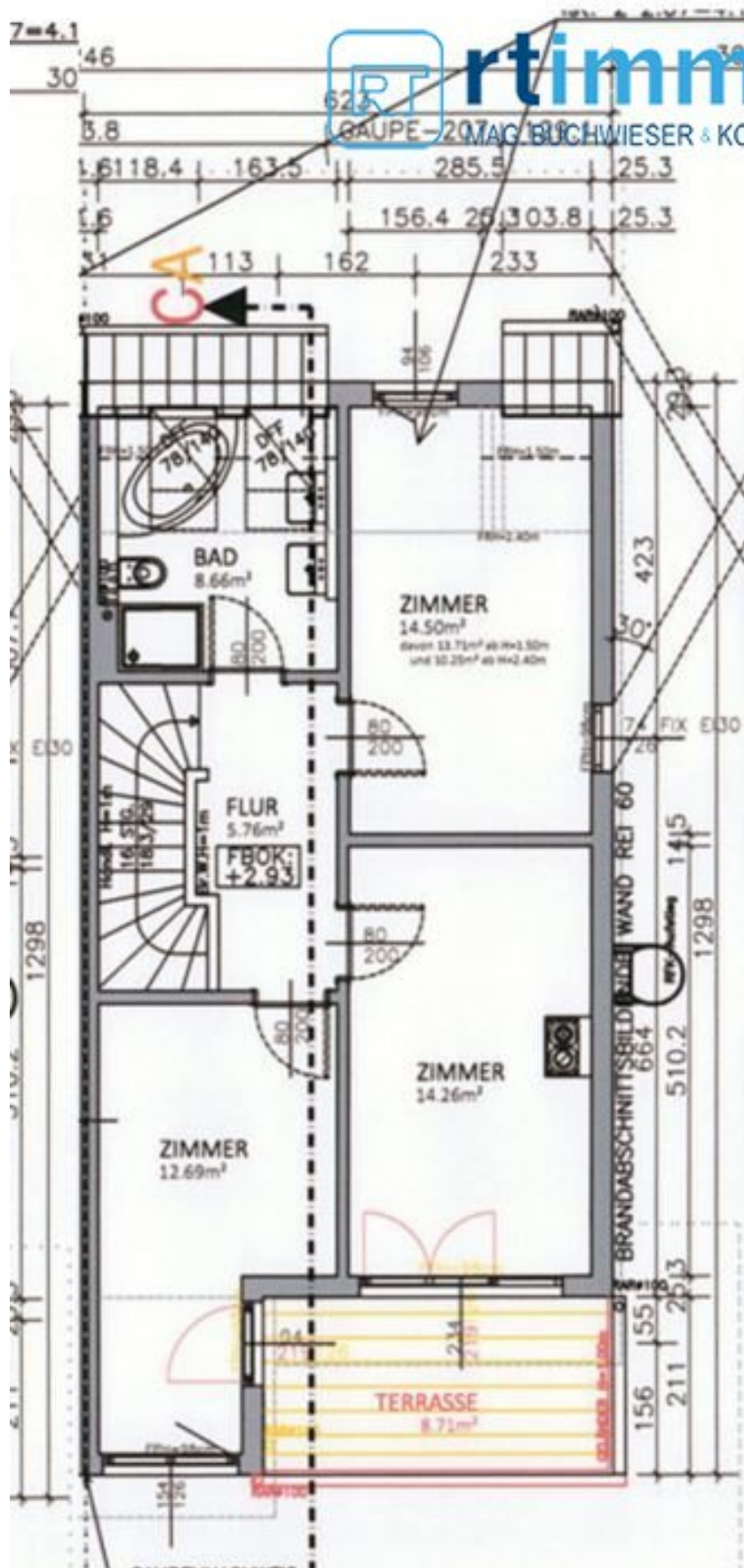
TECHNISCHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN

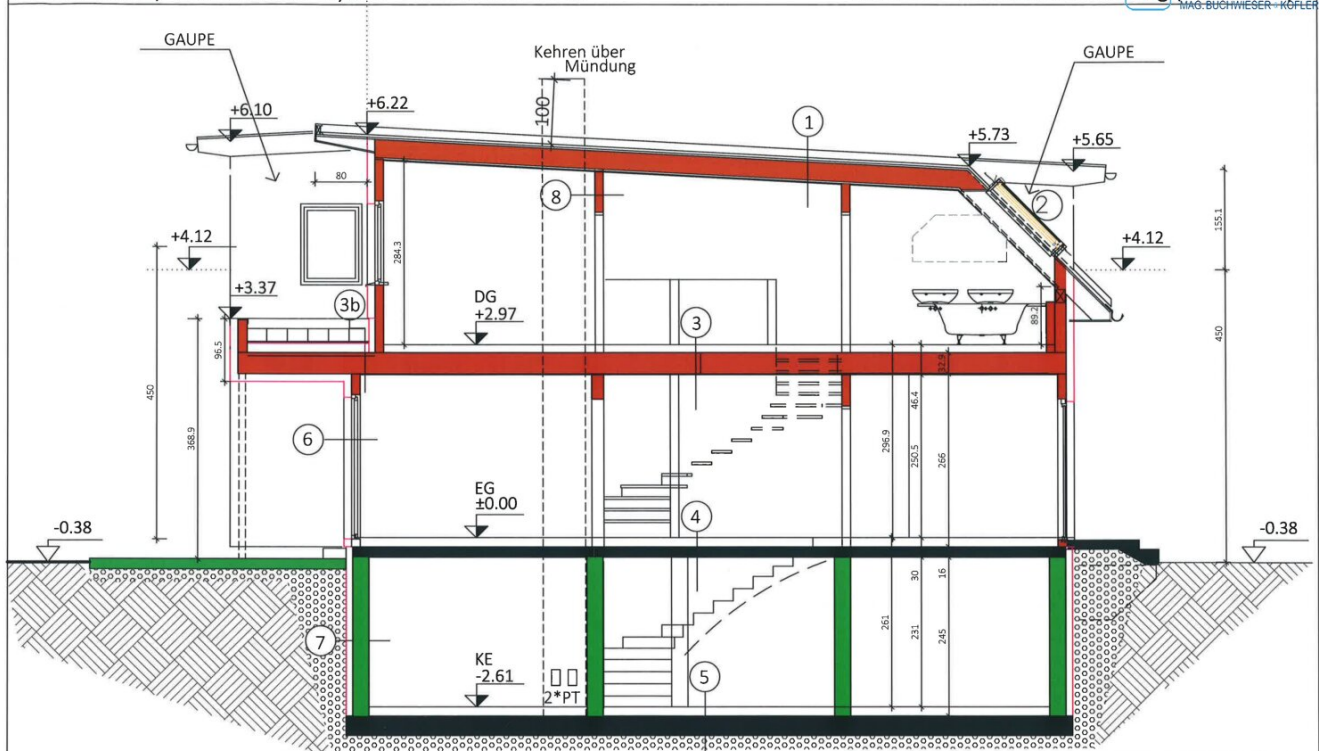
DATUM: 15.09.2015

ANDERUNG:05.10.2015 PAR/KS

FREIGABE: 2015-10-11







Typ:ULTZMANN

Variante ohne Terrasse

Maßgebend für die Anzahl der Elektrostationen ist die Leistungsbeschreibung NICHT der Plan!

SCHNITT

VORABZUG

Technische Änderungen vorbehalten

M = 1:50

Datum: September 2015

Ger: ZeWils

Änderung: 05.10.2015 Terrassendach übernommen von Bebauungsst./IS

Pfad: P:\PROJEKTE_ACA\15-010 MÜHLWEG 95-97\GEBAUDEMODULE\SB-PLANE

Plantitel: 15-010-05_SB-SCHNITT-TOP S. 7, 9, 11-MÜHLWEG 97A.DWG

Freigabe: 2015-10-11



Glorit
Bausysteme
GmbH
A-2301 Gross Enzersdorf
Gloritsstraße 2
T: +43 2249 7096
W: glorit.at



LEGENDE:

- MAST, TELEFON BZW. E-STROM
- STÜTZ- EINFRIEDUNGSMAUER
- GAS, E-STROMKASTEN, TELEKOM
- KANAL- WASSERMESSERSCHACHT, SICHERSCHACHT
- MÜLLBEHÄLTER
- ZUGANGSFLÄCHE ZUM HAUS (LT.POS. Z567 DER LB)
- ALGEMEINFLÄCHE LT.POS. Z567 DER LB
- BEGRÜNBARE GRUNDANTEILSFLÄCHE (LT. POS. Z573 DER LB) DIE EINGEZÄUNT WERDEN DARF.
- AUTOABSTELLPLATZ UND ZUFAHRT (LT. POS. Z570 DER LB)
- SCHOTTERSTREIFEN
- GRUNDSTÜCKSGRENZE
- GRUNDANTEILSGRENZE
- SCHMUTZWASSERKANAL
- SERVITUSLEITUNG - SCHMUTZWASSER KANAL
- GAS
- SERVITUSLEITUNG - GAS
- STROM
- SERVITUSLEITUNG - STROM
- WASSER
- SERVITUSLEITUNG - WASSER

LAGEPLAN

LAGE DER VERSORGSANLAGEN (E-MAST, GAS-STROMKASTEN, KANAL, WASSERMESSERSCHACHT) NACH BEHÖRDLICHER ABKLÄRUNG!

Haus	Gst.	E.Z.	Gst.Fläche	GRUNDANTEIL	GRUNDANTEIL	AUSNUTZUNG	Index	Dat.	Gez.	Änderung	Anmerkung
1210, Mühlweg 95											
Gst.: 642/18 in EZ.neu											
1	642/18	neu	231M2			32.6%					
1210, Mühlweg 97											
Gst.: 642/17 in EZ.neu											
2	642/18	neu	232M2			32.4%					
3				289.6 M2	241.1 M2						
4				253.6 M2	205.1 M2						
5				232.0 M2	184.7 M2						
6				253.4 M2	204.8 M2						
7	642/2	2147	2517M2	231.8 M2	183.2 M2	32.8%					
8				253.0 M2	204.4 M2						
9				231.4 M2	182.8 M2						
10				252.7 M2	204.2 M2						
11				231.2 M2	182.6 M2						
12				288.3 M2	239.7 M2						
1210, Roggeg.32											
Gst.: 642/16 in EZ.neu											
13	642/16	neu	261M2			31.4%					
1210, Roggeg.34											
Gst.: 642/15 in EZ.neu											
14	642/15	neu	237M2			32.8%					
VDRABZUG! - Änderungen vorbehalten											

TECHNISCHE ÄNDERUNGEN, DRUCK- U. SATZFEHLER VORBEHALTEN

PROJEKT: 12.01.02

Objektbeschreibung

Highlights:

- Eigengrund mit Glorithaus
- Eingebaute Tischlermöbel im ganzen Haus
- Garten mit Beregnungsanlage
- Klimaanlage im Obergeschoss
- Gedeckter Pool
- Alarmanlage
- Luxuriöses Bad mit Wanne und Dusche
- Voll unterkellert
- 2 Terrassen, davon unten mit elektrischer Markise
- E-Ladestation
- Stellplatz u.v.m.

.BESCHREIBUNG:

Dieses außergewöhnliche Haus besticht durch Stil, modernste Technik, hochwertige

Einrichtung von Tischlerhand und einem Garten mit Pool und Gartenhütte. Es wurde nur das Beste vom Besten verwendet, um dieses Glorit Haus auf ein besonders hohes Level zu bringen, da jede erdenkliche Zusatzausstattung im Haus verbaut wurde. Sei es die Terrasse im Obergeschoss, der große Keller oder natürlich das Pool mit verschiebbarer Abdeckung, welche unter einem Sonnendeck verschwindet. Egal wohin man schaut, jedes Detail stimmt.

Man betritt das Haus durch einen großen Vorraum, um dann in den offenen und sehr gut strukturierten Wohnbereich zu gelangen. Dieser beinhaltet einerseits eine edle Küche (mit hochwertigen Siemensgeräten), die direkt in den Essbereich anschließt und danach in den durch den Stiegenaufgang etwas abgesetzten Wohnbereich. Dieser ist extrem hell, da er durch große Terrassentüren und einen sehr großen Glasbereich direkt auf die große, mit Granit ausgelegte Terrasse und in den Garten schaut.

Über eine sehr dezent und edel beleuchtete Stiege gelangt man ins Obergeschoss, wo sich drei große Zimmer befinden, eines davon mit Ausgang auf die obere Terrasse, von der man einen schönen Blick in den Garten mit Pool und der sehr grünen Umgebung hat. Das edle Badezimmer bietet sowohl eine Badewanne, Dusche als auch ein Doppelwaschbecken.

Im Kellergeschoss gibt es drei ausgebaute Räume, wobei einer derzeit als Fitnessraum genutzt wird, einer als Wirtschaftsraum und einer als Technikraum.

Der Gartenbereich ist perfekt gepflegt, das Pool wird durch eine verschiebbare Abdeckung geschützt, die unter einem kleinen Sonnendeck verschwindet. Auch gibt es ein kleines, sehr ansehnlich wirkendes Gartenhaus. Direkt vor dem Haus befindet sich der Stellplatz, der zum Haus gehört.

Alles in allem: Wohnen auf höchstem Niveau

RAUMAUFTEILUNG:

- EG: Vorzimmer, WC, Küchenbereich, Wohnzimmer, Terrasse
- OG: Vorzimmer, 3 Zimmer, Terrasse, Badezimmer
- UG: 3 Räume

AUSSTATTUNG:

- Voll möbliert mit edlen Tischlereinbaumöbeln

- Hochwertige Küche mit Siemensgeräten (Dampfgarer/Backofenkombi, Backofen/Mikrowellenkombi, edler Dunstabzug)
- Hochwertiges Bad mit Wanne und Dusche
- LAN Verkabelung im ganzen Haus
- Alarmanlage
- Pool mit Überdachung
- Sonnendeck
- Elektrische Markise
- Granit auf der Terrasse
- Dreifachverglaste Gaulhoferfenster
- Elektrische Rollläden
- Vollkeller
- Garten mit Beregnungsanlage
- Parkplatz mit Ladestation uvm.

VERKEHRSANBINDUNG:

- Bus: 32 A in ca. 150m
- Zur Schnellbahn: ca. 15 Minuten zu Fuß
- Zur Autobahnauffahrt: ca. 5 Minuten

KOSTEN:

- Kaufpreis: 829.900,00 Euro
- 3,5% Grunderwerbssteuer
- 1,1% Eintragungsgebühr
- ca. 1,5% Vertragserrichtungskosten
- 3,0% + 20% USt Maklerhonorar

Weitere Kosten: Im Falle einer Finanzierung können bei der Bank zusätzliche Kosten anfallen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

BITTE HABEN SIE DAFÜR VERSTÄNDNIS, DASS WIR NUR VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, PLZ, ANSCHRIFT, TEL.NR.) BEARBEITEN KÖNNEN!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <4.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap