

Naturnahes Wohnen am Schellensee | Ruhiges Wohnprojekt am Stadtrand



Image00009

Objektnummer: 141/77000
Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2024
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	109,05 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	124,15 m²
Heizwärmebedarf:	B 39,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	699.000,00 €
Provisionsangabe:	
3%	

Ihr Ansprechpartner



Berend Jäger

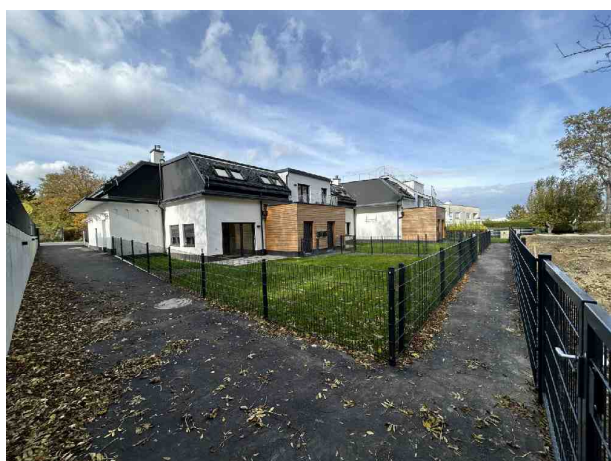
Rustler Immobilien treuhand

T +43 894 9749 663

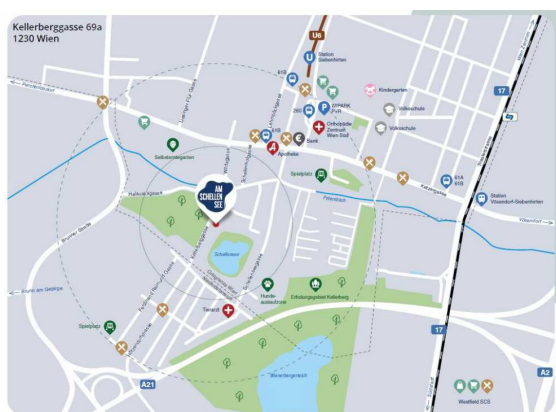
H +43 676 834 34 663



Mitglied des
immobilienring.at







Haltestelle
Buslinie

Lebensmittel

Shopping

Gastronomie

Gehdistanz

5 Minuten

10 Minuten

Top 5

Wohnnutzfläche

Türvorbau	4,04 m ²
Wohnküche	35,94 m ²
Gang	9,04 m ²
WC	1,79 m ²
Abstellraum	7,75 m ²
Abstellraum	2,45 m ²
Bad	5,08 m ²
Zimmer	14,02 m ²
Bad	2,61 m ²
Zimmer	15,00 m ²
Zimmer	11,33 m ²
Gesamtfläche	109,05 m ²

Freiflächen

Garten	124,15 m ²
Terrasse	12,50 m ²
Gesamtfläche	136,65 m ²

HWB:	39,00 kWh/m ² a
FGEE:	0,68



ERDGESCHOSS



AM
SCHELLEN
SEE



Kellerberggasse 69a
1230 Wien



Objektbeschreibung

Zwischen der ländlichen Idylle, in unmittelbarer Nähe zum privaten Schellensee, und dem städtischen Treiben von Siebenhirten mit diversen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentlichen Verkehrsmitteln entsteht eine wunderschöne, zierliche Wohnanlage mit hohem Nachhaltigkeitsfaktor.

Facts zum Projekt:

- 6 Reihenhäuser und 2 Wohnungen in einem 2-stöckigen Gebäude integriert
- 3 bis 5 Zimmer mit 83 bis 130 m² Wohnfläche
- alle Häuser mit herrlichem Garten
- 1 Wohnung mit traumhafter Dachterrasse
- elegante Parkettböden in allen Wohn- und Schlafräumen
- Ziegelmassivbauweise
- begrüntes Dach & Holzoberflächen
- Heizen und Kühlen mittels Wärmepumpe
- qualitativ hochwertige Fenster und Fenstertüren mit hohem Wärme- und Schallschutz
- Feinsteinzeugplatten auf den Terrassen
- Photovoltaikanlage am Dach
- Energiekennzahlen: HWB = 35,50 kWh/m²a, fGEE = 0,65
- geplante Fertigstellung Ende 2023

Die schlüsselfertigen Kaufpreise, können aus dem Expose entnommen werden.

Betriebskosten: voraussichtlich € 2,20/m² (zzgl. 10% USt.)

Reparaturrücklage: voraussichtlich € 0,50/m² (0% USt.), nach drei Jahren gelten die gesetzlichen Bestimmungen (€ 0,90/m²)

Verkehrsanbindung & Infrastruktur:

Drei Autobuslinien (61A, 61B, 260) und die U6 (Station Siebenhirten) erreichen Sie fußläufig und kommen sowohl bequem als auch schnell bis ans andere Ende von Wien bzw. nach Vösendorf und Hinterbrühl. Mit der Badner Bahn sind Sie in 20 Minuten in der SCS.

Kindergarten und Volksschulen befinden sich in Gehdistanz. Mehrere Gymnasien in der näheren Umgebung, sind öffentlich sehr gut erreichbar: BG/BRG Perchtoldsdorf, Gymnasium Kalksburg, SportGymnasium Maria Enzersdorf, GRG 23 und Gymnasium Draschestraße

Bitte beachten Sie, dass das Angebot an Häuser und Wohnungen aufgrund der Projektgröße begrenzt ist.

Deshalb zögern Sie nicht, uns gleich zu kontaktieren, um einen unverbindlichen Beratungstermin zu vereinbaren.



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.