Naturnahes Wohnen am Schellensee | Ruhiges Wohnprojekt am Stadtrand - Provisionsfrei!



Image00009

Objektnummer: 141/77000

Eine Immobilie von Rustler



Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung - Erdgeschoß

Land: Österreich PLZ/Ort: 1230 Wien

Baujahr:2024Alter:NeubauWohnfläche:109,05 m²

Zimmer: 4
Bäder: 2
WC: 2
Terrassen: 1

Terrassen: 1 **Garten:** 124,15 m²

Heizwärmebedarf: B 39,20 kWh / m² * a

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Betriebskosten:

A+ 0,63

659.000,00 €

235.10 €

 Betriebskosten:
 235,10 €

 USt.:
 23,51 €

 Sonstige Kosten:
 65,00 €

Ihr Ansprechpartner



Berend Jäger

Rustler Immobilientreuhand

T +43 894 9749 663 H +43 676 834 34 663

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











































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

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



ÖSTERREICHS BESTE MAKLER/INNEN

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 Wohnund Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.

