Traumhaftes Reihenhaus mit großem Garten & Terrasse beim Schellensee

Wohnzimmer

Objektnummer: 141/80202

Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2345 Brunn am Gebirge
Baujahr:	2023
Wohnfläche:	130,27 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 29,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Kaufpreis:	899.000,00 €

Provisionsangabe:

3%

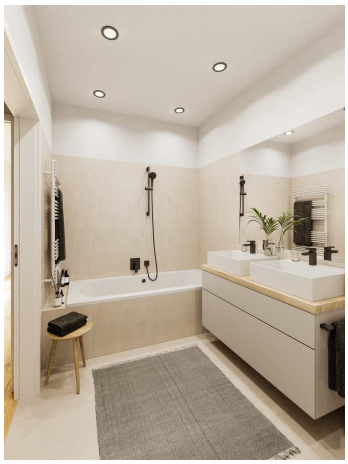
Ihr Ansprechpartner

Timo Kohlweiss

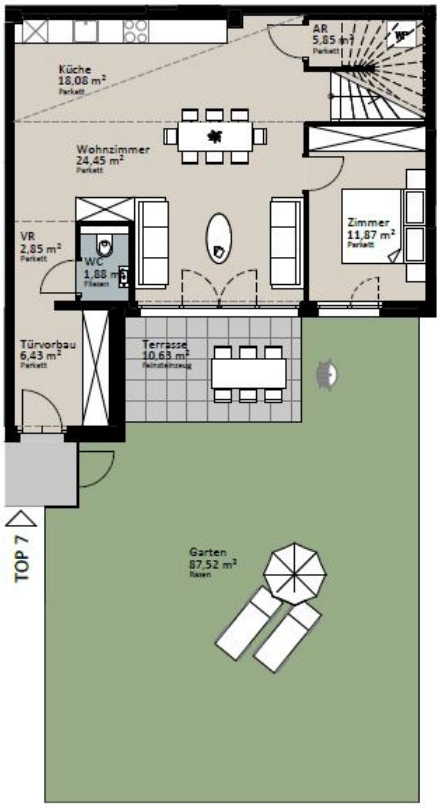
Rustler Immobilientreuhand

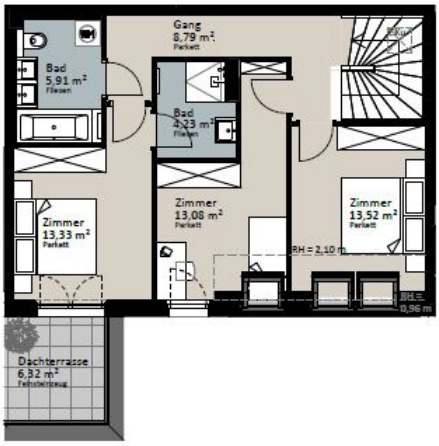
T +43 1 8949749 683
H +43 676 834 34 683

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



Kellerberggasse 69a
1230 Wien
Haltestelle Busline
Lebensmittel
Shopping
Gastronomie
Gehdistanz
5 Minuten
10 Minuten


Küche
18,08 m²
AR
5,85 m²
Wohnzimmer
24,45 m²
Zimmer
11,87 m²
VR
2,85 m²
WC
1,88 m²
Türvorbau
6,43 m²
Terrasse
10,63 m²
Garten
87,52 m²
TOP 7


Gang
8,79 m²
Bad
5,91 m²
Bad
4,23 m²
Zimmer
13,33 m²
Zimmer
13,08 m²
Zimmer
13,52 m²
RH = 2,10 m
Dachterrasse
6,32 m²

KELLERBERGGASSE
ZUGANG
ZUGANG

Objektbeschreibung

Unmittelbar an der Grenze zum Bezirk Mödling, zwischen der ländlichen Idylle 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

Schlüsselfertige Ausführung:
- 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 Sommer 2024

Aufteilung Top 7: Türvorbau, Vorraum, WC, Wohnzimmer, Küche, Zimmer Abstellraum, Gang, 3 Zimmer, 2 Badezimmer, Garten, Terrasse, Dachterrasse

Kaufpreis:

schlüsselfertig: **€ 899.000,00**

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.