

**Sofort bezugsfertig - schlüsselfertiges Eckreihenhaus mit
Küche, Garten und Dachterrasse**



Objektnummer: 7464/179

Eine Immobilie von Estoria Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reiheneckhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2512 Oeynhausen
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	100,00 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	17,80 m ²
Gesamtmiete	1.870,00 €
Kaltmiete (netto)	1.700,00 €
Kaltmiete	1.700,00 €
USt.:	170,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

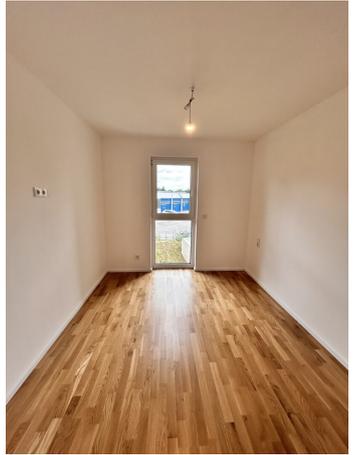
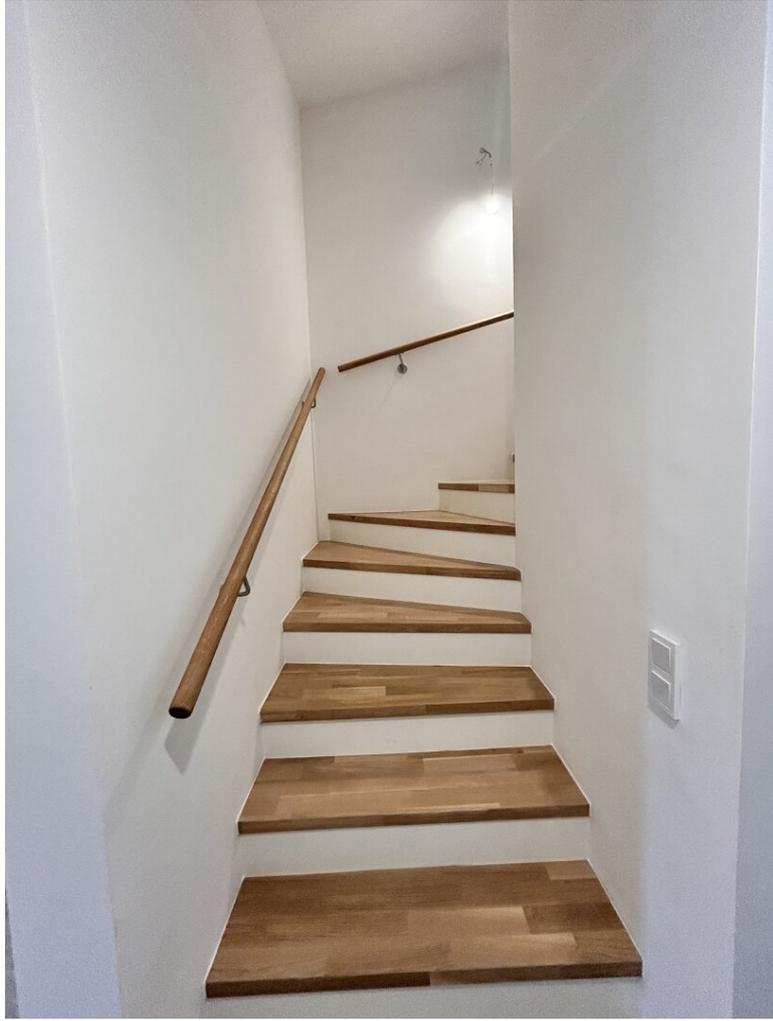


Clarissa Izzo

Estoria Real Estate GmbH
Erzherzog-Karl-Straße 68 / 11
1220 Wien





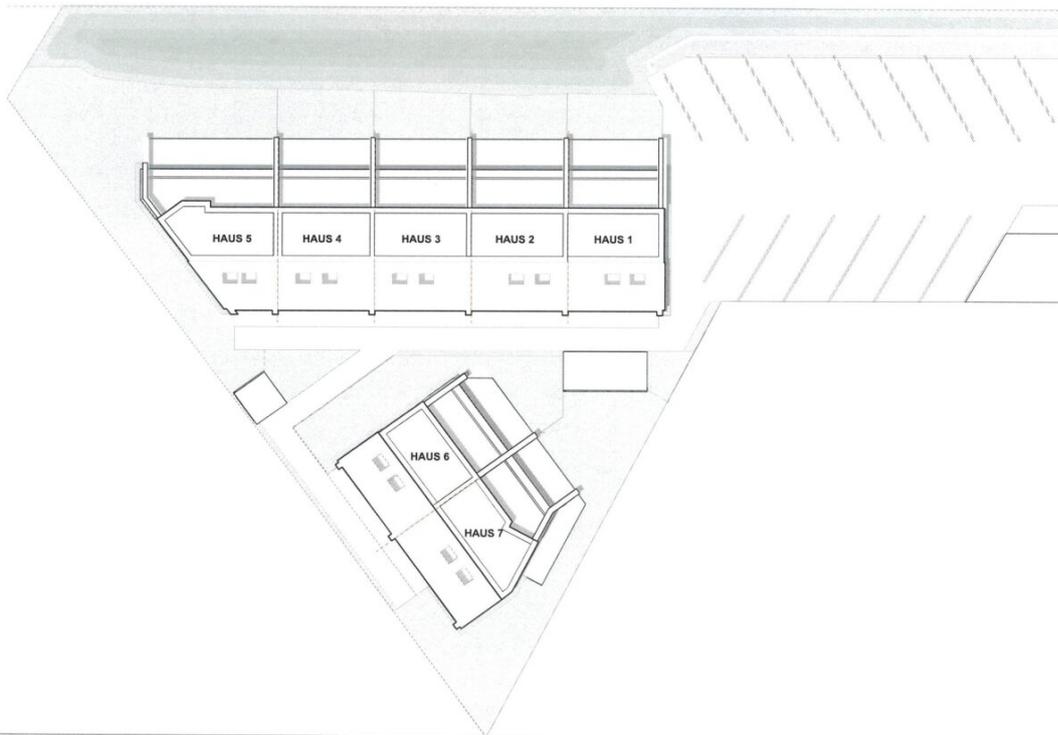








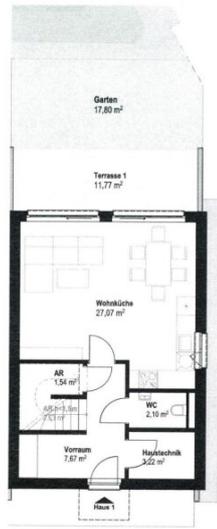




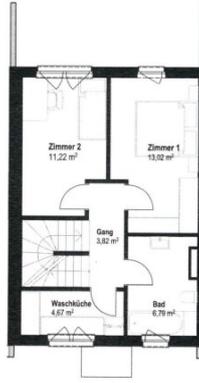
Richard Felsingstrasse 49a,
2512 Oeynhausen
Verkaufsplan Alle Einheiten

Haus 1	
WNF	100,00 m ²
*Nebenraum	6,99 m ²
Freifläche	106,99 m ²
Garten	22,82 m ²
Garten	17,80 m ²
Haus 2	
WNF	102,10 m ²
*Nebenraum	7,44 m ²
Freifläche	109,54 m ²
Garten	23,31 m ²
Garten	17,79 m ²
Haus 3	
WNF	102,07 m ²
*Nebenraum	7,43 m ²
Freifläche	109,50 m ²
Garten	23,31 m ²
Garten	18,72 m ²
Haus 4	
WNF	102,09 m ²
*Nebenraum	7,43 m ²
Freifläche	109,52 m ²
Garten	23,31 m ²
Garten	19,59 m ²
Haus 5	
WNF	109,81 m ²
*Nebenraum	2,63 m ²
Freifläche	112,44 m ²
Garten	31,25 m ²
Garten	121,19 m ²
Haus 6	
WNF	100,03 m ²
*Nebenraum	6,97 m ²
Freifläche	107,00 m ²
Garten	22,07 m ²
Garten	50,13 m ²
Haus 7	
WNF	107,28 m ²
*Nebenraum	7,88 m ²
Freifläche	115,16 m ²
Garten	27,27 m ²
Garten	95,45 m ²

*Nebenräume - NFL RH unter 1,50m



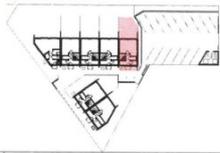
Erdgeschoss



1. Obergeschoss



Dachgeschoss



Haus 1

WNF	100,00 m ²
*Nebenraum	6,99 m ²
Freifläche	106,99 m ²
Garten	22,82 m ²
	17,80 m ²

*Nebenräume - NfL, RH unter 1,50m



Richard Felsingstrasse 49a,
2512 Oeynhausen
Verkaufsplan Haus 1

Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein neu errichtetes Projekt mit 5 Reihenhäusern und einem Doppelhaus in Oeynhausen in absoluter Ruhelage. Hier können Sie das ländliche Ambiente genießen und gleichzeitig, durch die verkehrsgünstige Lage, das Wiener Stadtzentrum innerhalb von 30 Minuten mit dem Auto erreichen. Eine gute Versorgung mit vielseitigen Einkaufsmöglichkeiten sowie Geschäften des täglichen Bedarfes befinden sich im Ortskern, nur wenige Minuten entfernt.

Die 7 Einheiten umfassen eine Größe von 100-110 m² und verfügen über 4 große Zimmer auf 3 Etagen aufgeteilt.

Das Eckreihenhaus Top 1 ist die letzte verfügbare Einheit.

Raumaufteilung:

Haus 1 - das Eckreihenhaus hat eine Wohnnutzfläche von 100m², einen Garten von 17,80m² und 2 Terrassen mit jeweils 11m².

Im Erdgeschoss befinden sich: der Vorraum, der Technikraum, ein WC, ein Abstellraum, sowie ein großzügiger Wohnraum mit Einbauküche.

Im 1. Obergeschoss befinden sich: 2 Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und WC, und eine Waschküche mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner

Im Dachgeschoss befindet sich ein weitere offener und heller Wohnraum, ein Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, Waschbecken und WC einer Abstellnische sowie einer Terrasse.

Alle Häuser sind qualitativ hochwertig ausgestattet. Fußbodenheizung, Luftwärmepumpe, dreifach verglaste Kunststoff-Aluminium Fenster, elektrische Rollos und hochwertige Bausubstanz sind Standard.

Im süd-westlich gelegenen Garten genießen Sie die Sonne von früh bis spät.

Die Häuser sind umweltschonend und klimafreundlich durch den Einbau einer Luft-Wärmepumpe zur Heizung und Warmwasseraufbereitung in Kombination mit einer Fußbodenheizung auf allen Ebenen.

Die Kombination von elektrisch betriebenen außen-Jalousien und einer passiven Fußbodenkühlung sorgt auch an heißen Tagen für ein angenehmes Raumklima.

Ausbaustufe: Schlüsselfertig inklusive Küche

Bezugsbereit: jederzeit

Mietvertrag: Es wird ein Mietvertrag mit einer Laufzeit von 5 Jahren abgeschlossen.

Highlights

- Leistbares Eigenheim für Jungfamilien mit ausgezeichnetem Preis-Leistungs-Verhältnis
- Qualitätsbauträger aus Österreich mit zahlreichen abgeschlossenen Referenzen
- Absolute Grünruhelage in idyllischer Umgebung - 30 Minuten nach Wien
- Ziegel-Massiv Bauweise: Wienerberger Porotherm Ziegel mit EPS-Wärmeschutzfassade für hochwertig gedämmte Außenwände
- Hochwertige Kunststoff-Alu-Fenster mit 3-Fach Isolierverglasung - Produkte der Firma Schüco
- Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Wasserspeicher mit Möglichkeit zur Fußbodenkühlung im Sommer und Fußbodenheizung im Winter
- 2 zugeordnete Stellplätze pro Haus sind im Preis inkludiert - davon einer mit E-Ladestation Vorbereitung

- inklusiver Einbauküche
- inklusive 2 Badezimmer (eines mit Badewanne, eines mit ebenerdiger Dusche) und 3 WC

Für allgemeine Fragen und Interesse einer Besichtigung, stehen wir Ihnen gerne jederzeit zu Verfügung.

Alle Angaben wurden uns direkt vom Eigentümer zur Verfügung gestellt, eine Haftung für deren Richtig- oder Vollständigkeit können wir daher nicht übernehmen.

Die Abbildungen sind Symbolbilder und können vom Endprodukt abweichen. Die finale Gestaltung des Hauses ist den aktuellen Grundrissplänen zu entnehmen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er - entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers - einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <2.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <2.000m
Schule <2.000m
Höhere Schule <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Polizei <1.500m
Post <3.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <1.500m
Straßenbahn <4.000m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap