

**Erstbezug, wunderschöne 3 Zimmer im Zentrum,
Homeoffice, großer Balkon, Vösendorf**



Objektnummer: 236

Eine Immobilie von Lehner & Trompeter Bauträger GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ortsstraße 156
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2331 Vösendorf
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	79,27 m ²
Nutzfläche:	82,33 m ²
Lagerfläche:	3,07 m ²
Verkaufsfläche:	82,33 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	3,07 m ²
Heizwärmebedarf:	A 24,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	234,42 €
Sonstige Kosten:	49,44 €

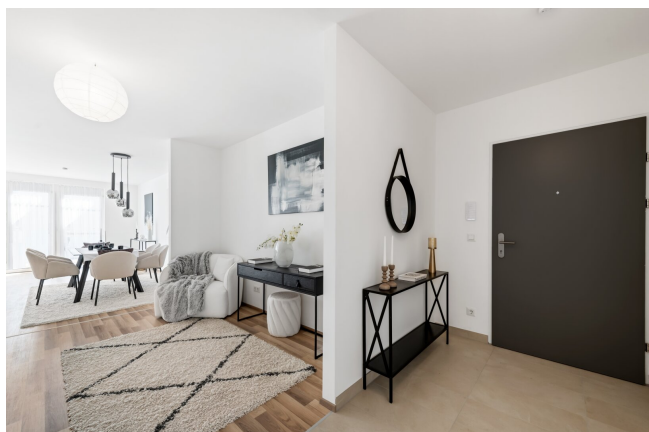
Ihr Ansprechpartner

Erich Trompeter

Lehner & Trompeter Bauträger GmbH
Trillergasse 8
1210 Wien

H +43 676 913 82 32

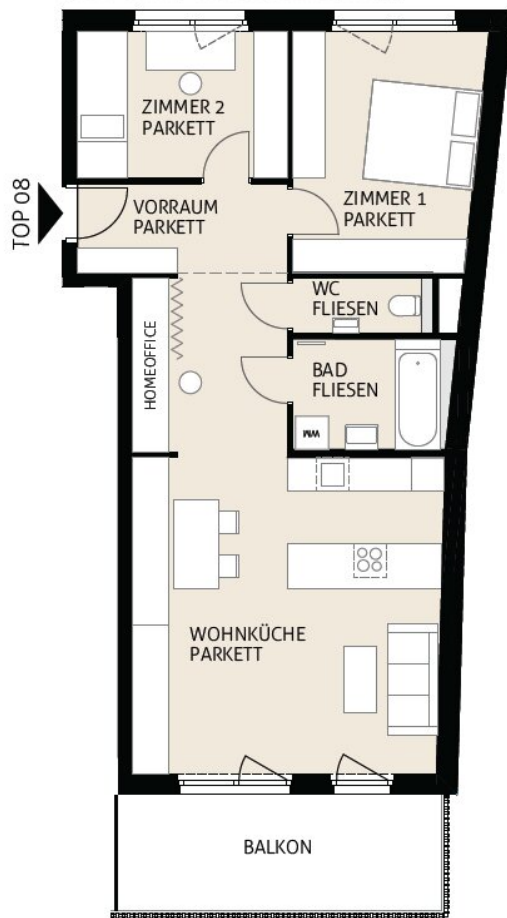
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







3-ZIMMER WOHNUNG 2.OBERGESCHOSS



TOP 8 BAUTEIL 1

WOHNNUTZFLÄCHE 79,27m²

VORRAUM 6,07m²

ZIMMER 1 14,56m²

ZIMMER 2 10,05m²

WC 2,34m²

BAD 5,34m²

WOHNKÜCHE 40,91m²

BALKON 12,24m²

EINLAGERUNGSRAUM 3,07m²

0 1m 5m



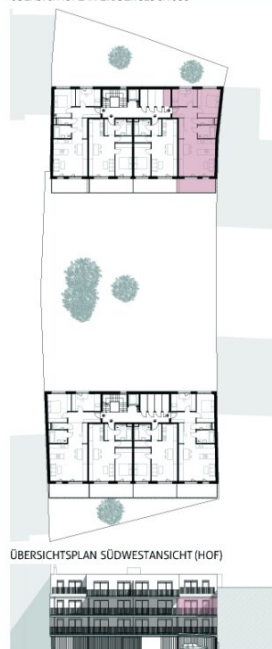


FICHTENHOF
am Petersbach

Vösendorf bei Wien
Ortsstraße 156

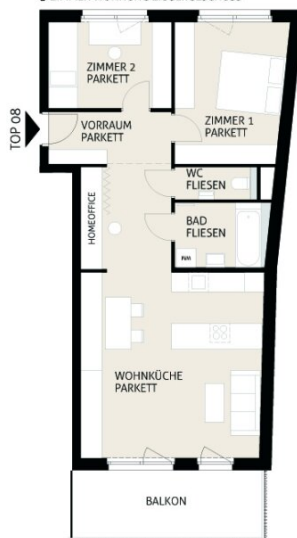
Vergabeplan

ÜBERSICHTSPLAN 2.OBERGESCHOSS



ÜBERSICHTSPLAN SÜDWESTANSICHT (HOF)

3-ZIMMER WOHNUNG 2.OBERGESCHOSS



TOP 8 BAUTEIL 1

WOHNNUTZFLÄCHE	79,27m ²
VORRAUM	6,07m ²
ZIMMER 1	14,56m ²
ZIMMER 2	10,05m ²
WC	2,34m ²
BAD	5,34m ²
WOHNKÜCHE	40,91m ²
BALKON	12,24m ²
EINLAGERUNGSRAUM	3,07m ²



Es handelt sich hier um eine unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung infolge von Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen sind vorbehalten. Alle Maße sind in Zentimeter, sofern nicht anders angegeben. Alle Maßnahmen sind vorbehalten.

Längen-, Höhen-, Flächenangaben entsprechenden Rohbaumaßen. Änderungen der Wohnnutzfläche bis zu +/- 3% bauliblicher Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbel verwendbar. Es sind Naturmaße erforderlich! Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt.

DRUCKDATUM: 01.09.2020

trompeter Lehner & Trompeter Bauträger GmbH
family Trillergasse 8/Top 5, 1210 Wien

Objektbeschreibung

PROJEKTBEschreibung und AUSSTATTUNG:

Hier haben wir für Sie ein besonders familienfreundliches Wohnhausprojekt im Zentrum von Vösendorf errichtet, dass ganzjährig entspannte

Lebensqualität mit hohem Freizeitwert ermöglicht.

22 schlüsselfertige Tops zwischen 60 m² und 120 m², schaffen auf drei Geschossebenen eine harmonische

Verbindung zwischen Wohnraum und Außenbereich, der durch großzügige (12m² - 14m²) Balkone, Terrassen, Loggien

sowie gemeinsame urbane Gardening-Aktivitäten im geschützten Hof mit großer Wiese, ergänzt wird.

Für den perfekten Wohnkomfort sorgen:

- schlüsselfertige Übergabe
- Glasfaser - Anschluss
- stilvolle Fliesen
- helle Räume durch bodentiefe Fensterfronten und Terrassentüren
- robuste WK2-Sicherheitstüren
- außenliegende Sonnenschutz-Rollläden (Südseite)
- Einlagerungsräume auf Wohnungsebene
- barrierefreier Lift bis zum DG

Jede Wohnung verfügt über eine geräumige Terrasse, Loggia oder Balkon, von denen man gegen Süden entweder

in den mit Fichten bepflanzten Innenhof oder in Richtung Schneeberg blickt. Der Innenhof verfügt über eine

großzügige Grünfläche und private Pflanzbeete für Hobbygärtner zum Selberpflanzen von eigenem Gemüse, Obst

und Kräuter.

In der hellen und gut durchlüfteten Parkier-Ebene im Erdgeschoss gibt es Platz für insgesamt 23 Garagenplätze. Im

Außenbereich sind weitere 21 Parkplätze vorgesehen, davon 11 unter einem Carportdach.

Je Wohneinheit muss ein PKW-Stellplatz in der Garage um € 25.000,- und ein Außenstellplatz € 4.000,- zusätzlich angekauft werden.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.700m
Apotheke <1.200m
Klinik <3.600m
Krankenhaus <4.375m

Kinder & Schulen

Schule <650m
Kindergarten <425m
Universität <5.175m
Höhere Schule <6.450m

Nahversorgung

Supermarkt <525m
Bäckerei <2.275m
Einkaufszentrum <1.975m

Sonstige

Geldautomat <300m

Bank <300m
Post <1.375m
Polizei <1.425m

Verkehr

Bus <25m
U-Bahn <2.925m
Straßenbahn <3.925m
Bahnhof <1.200m
Autobahnanschluss <1.225m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap