

**KURZ VOR DER FERTIGSTELLUNG - 3 Hochwertig
ausgestattete Reihenhäuser inmitten von Vösendorf!**



Fassade

Objektnummer: 6653/682

Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reiheneckhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2331 Vösendorf
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	160,00 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	4
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	62,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 26,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	695.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Laurenz Schnitzer

CONFIDO Immobilien GmbH
Rotenturmstraße 27/5
1010 Wien

T +43 664 518 45 11
H +43 664 518 45 11

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

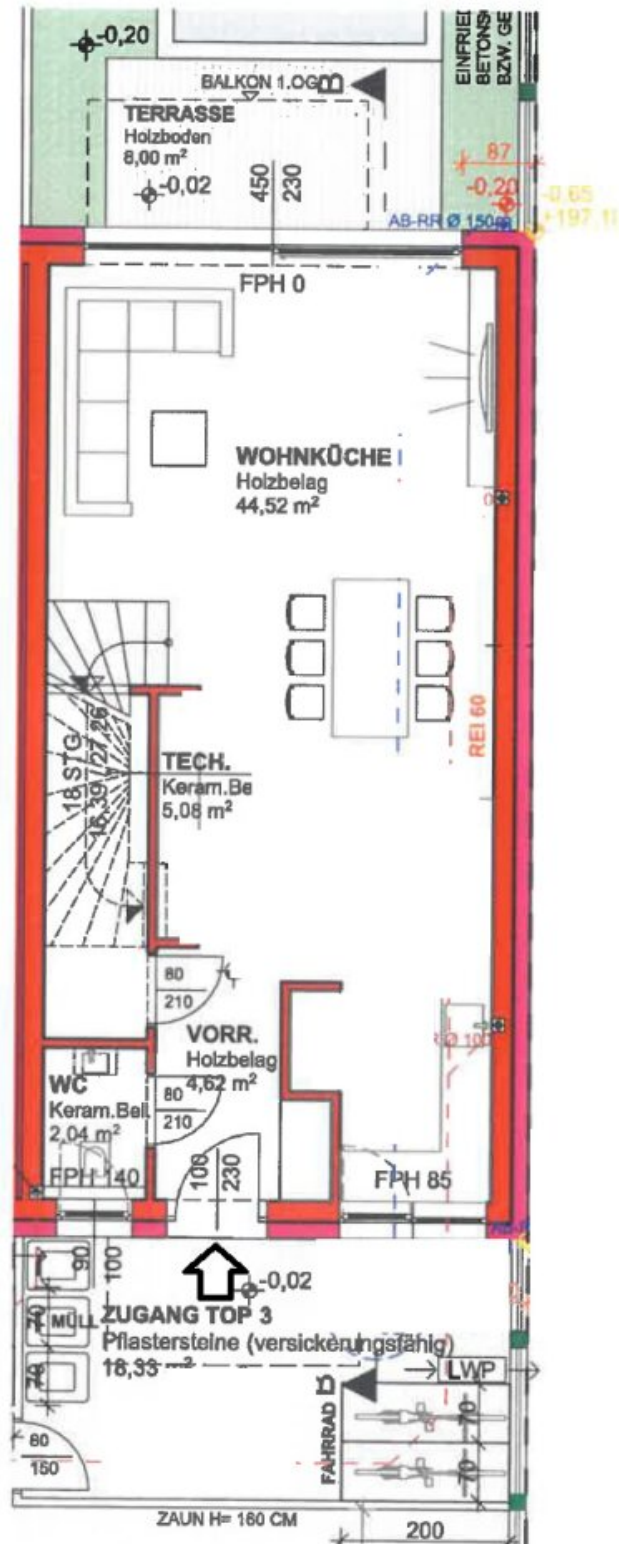




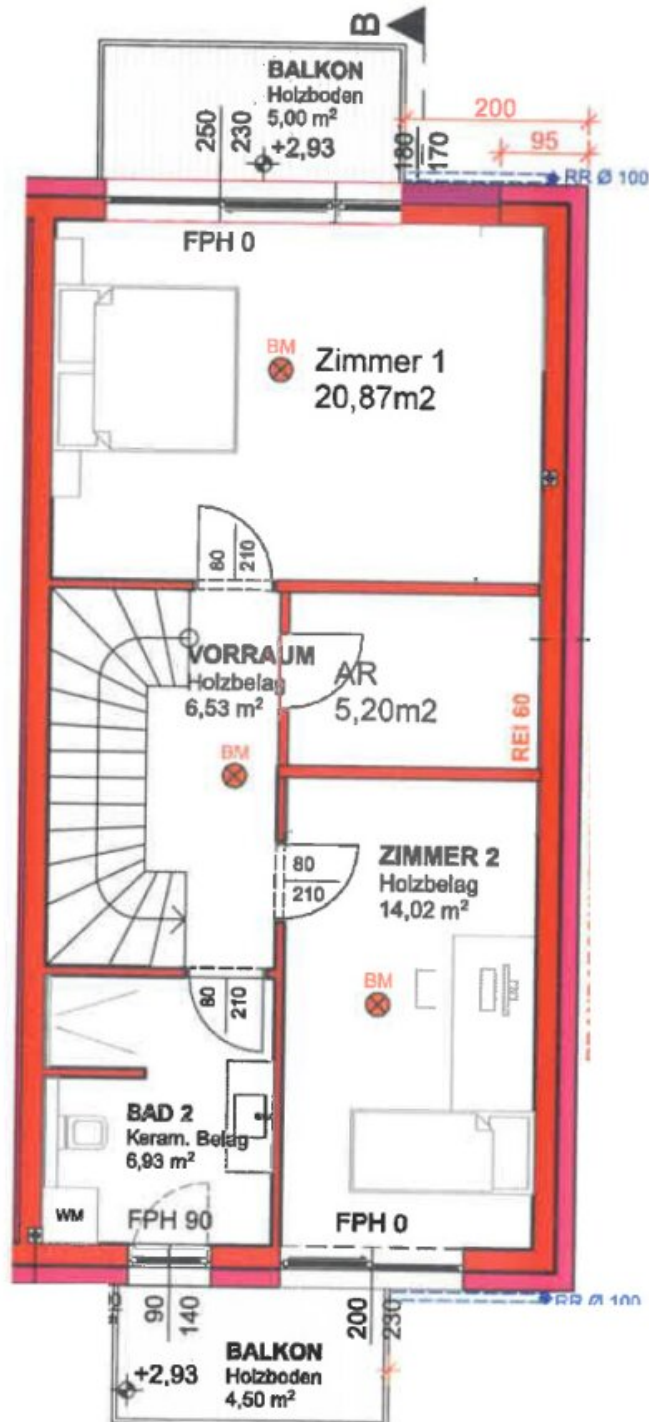




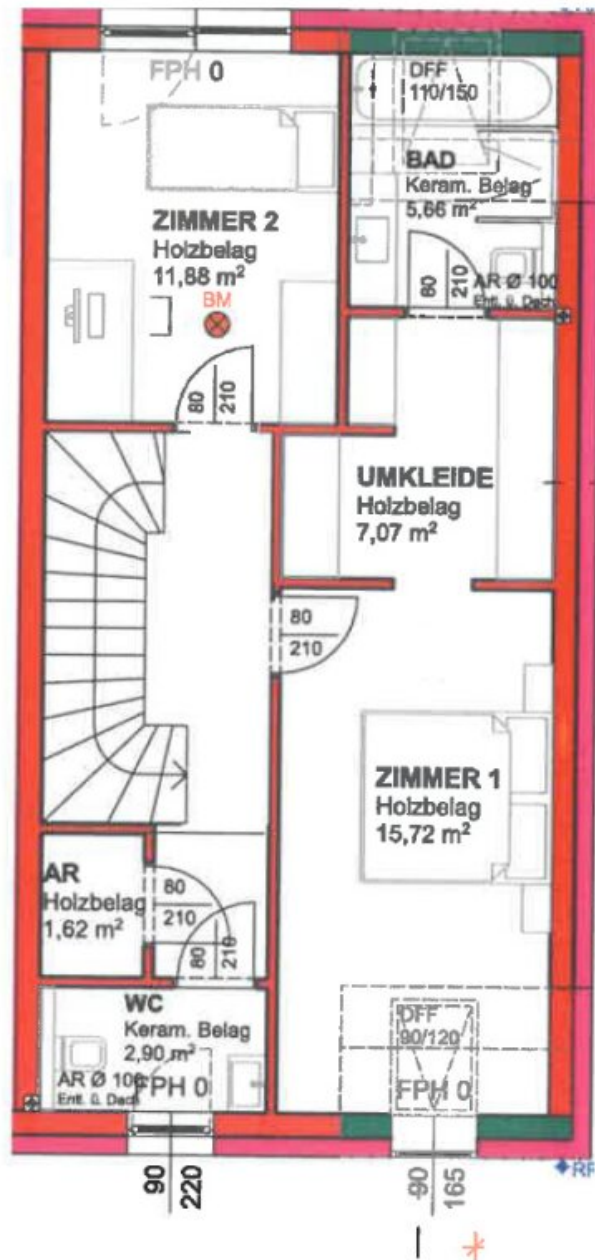
ERDGESCHOß

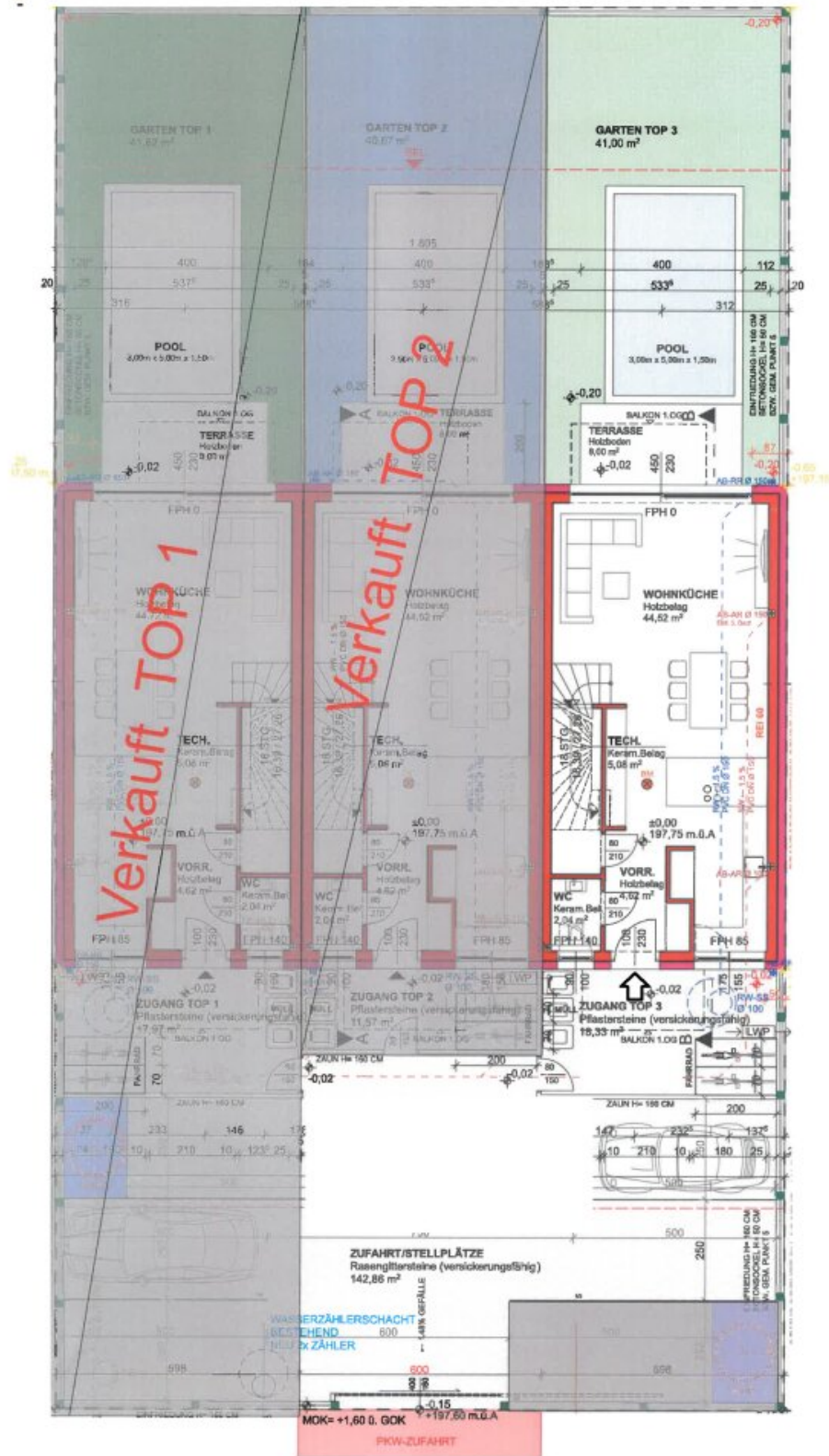


1. Obergeschoß



2. Obergeschoß





Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangen diese 3 großartig geplanten und geschmackvoll ausgestatteten, rund 160m² große Reihenhäuser mit jeweils 5 Zimmern und Eigengarten nahe der Grenze Wiens. Sie liegen in sehr ansprechender Lage inmitten von Vösendorf.

DAS PROJEKT:

Auf dem rund **630 m² großen Grundstück** werden **3 Reihenhäuser** errichtet. Die Häuser erstrecken sich über **3 Wohnebenen** und verfügen über **5 Zimmer, Eigengärten** sowie über **jeweils eine Terrasse und 2 Balkone**. Im **vorderen Bereich der Liegenschaft** wird sich die **allgemeine Zufahrt sowie der Stellplatzbereich** befinden. Es werden **2 Stellplätze pro Wohneinheit** zur Verfügung stehen. Die **Wasser und Stromversorgung** erfolgt aus dem **öffentlichen Netz**. Die **Beheizung** erfolgt mittels einer **umweltfreundliche Luft - Wärmepumpe** über die **Fußbodenheizung**. Auf den Dachflächen sind die **Vorbereitungen für Photovoltaik- oder Solaranlagen** vorgesehen. Das Gebäude wird in einer **Kombination aus Ziegel und Stahlbeton in Massivbauweise** errichtet werden. Es werden ausschließlich **Wienerberger Porotherm Ziegel** verwendet. Die **Fußböden der Reihenhäuser werden mit Trittschalldämmung** ausgeführt und alle Innenwände aus **Wienerberger Ziegeln** gemauert. Sämtliche Außenwände werden mit einer **20cm dicken Wärmedämmung** versehen sowie sämtliche **Verblechungen in Aluminiumblech** beschichtet ausgeführt. Die **Wohnräume und Sanitärräume** werden mit **Zwischendecken und Einbaubeleuchtung (Konzeptbeleuchtung LED)** versehen werden.

Die Reihenhäuser befindet sich schon im Bau. Die Fertigstellung ist im 2. Quartal 2025 geplant!

Die Häuser:

Die Häuser sind **ideal geplant und geschmackvoll ausgestattet**, rund **160m² große und verfügen über 5 Zimmer, Terrasse und ca. 62m² Eigengarten** nahe der Grenze Wiens. Sie liegen in **sehr ansprechender Lage inmitten von Vösendorf**. Der Anteil der Grundfläche **der Häuser beträgt rund 165m²**. Jedes Haus **verfügt über 3 Wohnebenen** und ist wie folgt aufgeteilt:

Erdgeschoß: Über den Vorraum gelangt man in die **sehr großzügige, rund 45m² große Wohnküche**, wo **sämtliche Anschlüsse für Ihre Traumküche** vorbereitet sind. Hier befindet sich auch **der Ausgang durch die ca. 4,5m breite Hebeschiebetüre**, auf die **knapp 8m² große Terrasse** und den **ca. 62m² großen Eigengarten**. Die **Gästetoilette** sowie die **Technik unter dem Stiegenaufgang** vervollständigen das Erdgeschoß der Immobilie. Der **komplette Boden dieser Ebene** wird mit **eleganten, italienischen Großformatfliesen (120x120 Hersteller Florim)** versehen werden.

1. OG : Das erste Obergeschoß verfügt über **2 geräumige Schlafzimmer (ca.21m² und 14m²)**, über **ein Badezimmer mit Dusche und Toilette** sowie über **einen Abstellraum**, der auch als Umkleide genutzt werden könnte. Abgerundet wird diese Etage durch **2 ungefähr 5m² große Balkone**.

2.OG: Im zweiten Obergeschoß befindet sich **das Elternschlafzimmer mit begehbarem Schrankraum und Ensuite - Badezimmer mit Badewanne und Toilette**. Idealer Weise gibt es noch ein **ca. 11m² großes Arbeitszimmer** und **eine separate Toilette** in der obersten Wohnebene.

Im 1. und 2. OG des Hauses wird ein **sehr geschmackvoller, geölter Eiche Echtholzdielenboden (220 cm länge)** verlegt werden. Hervorzuheben sind neben der **äußerst hochwertigen Sanitärausstattung (Villeroy & Boch, Dornbracht Armaturen)** auch die **2,3m hohen REKORD Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung samt elektr. Sonnenschutz (Raffstore/ Rolladen in Unterputz)** die viel Tageslicht spenden und perfekt isolieren. Die **Anschlüsse für eine Klimaanlage** werden seitens **des Verkäufers vorbereitet**. Das **gesamt Haus** ist mit einer **Fußbodenheizung** ausgestattet.

Das Objekt wird schlüsselfertig samt Außenanlage übergeben. Ein Pool ist nicht im Kaufpreis enthalten - kann aber per Aufpreis bestellt und realisiert werden.

Bei näherem Interesse schicken wir Ihnen sehr gerne die komplette Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu.

Aufteilung:

- Vorplatz mit PKW - Stellplätzen

EG:

- Vorraum
- ca. 45m² große Wohnküche mit sämtlichen Küchenanschlüssen
- separate Toilette
- Technik unter der Treppe
- ca. 8m² große Terrasse
- ca. 62m² Eigengarten

1. OG:

- 2 Schlafzimmer
- 2 Balkone
- Abstellraum (Umkleide)
- Badezimmer mit Dusche und WC

2. OG:

- Elternschlafzimmer
- Schrankraum
- Ensuite - Badezimmer mit Badewanne und Toilette
- Arbeitszimmer

- separate Toilette

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <500m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <5.500m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <4.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap