

**Erstbezug, wunderschöne Süd-Ost-Seitige Haushälfte,
Ziegelhaus mit Stellplatz**



JPIM 
Real Estate GmbH

Objektnummer: 4681

Eine Immobilie von JPIM Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	148,42 m ²
Nutzfläche:	148,42 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	60,00 m ²
Keller:	37,50 m ²
Heizwärmebedarf:	B 46,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	1.180.000,00 €
Betriebskosten:	140,00 €
USt.:	14,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

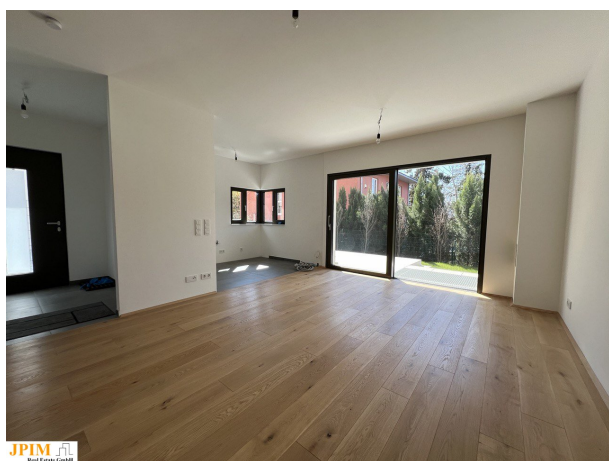
Ihr Ansprechpartner

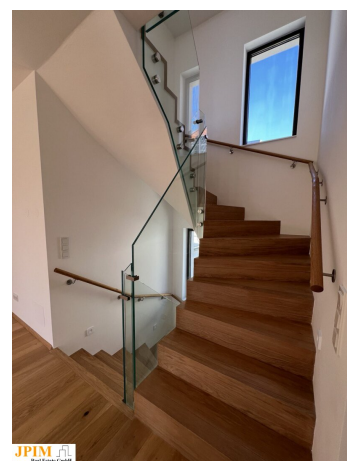
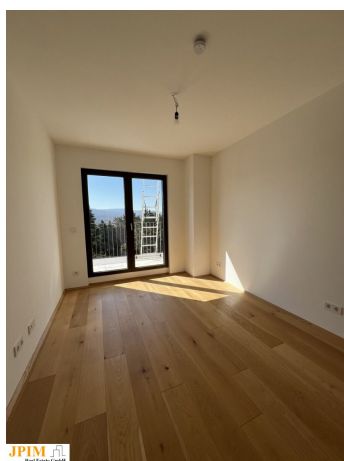
Mag. Jolanta Pfister

JPIM Real Estate GmbH
Johann-Strauss-Promenade 80
2000 Stockerau

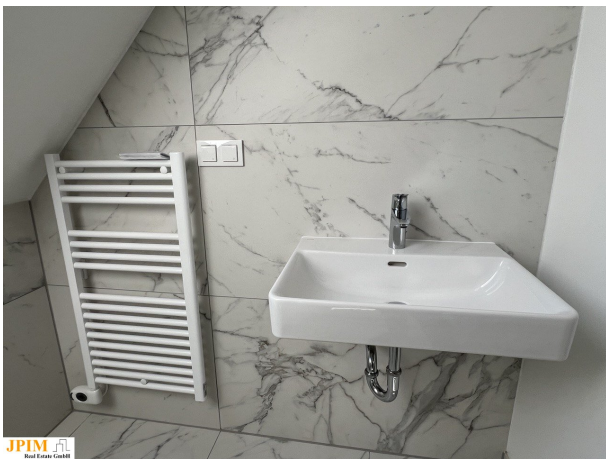
H +43 699 195 75 429



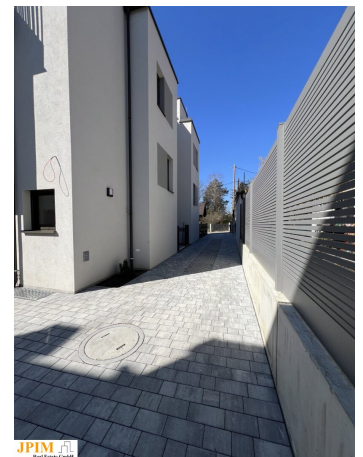




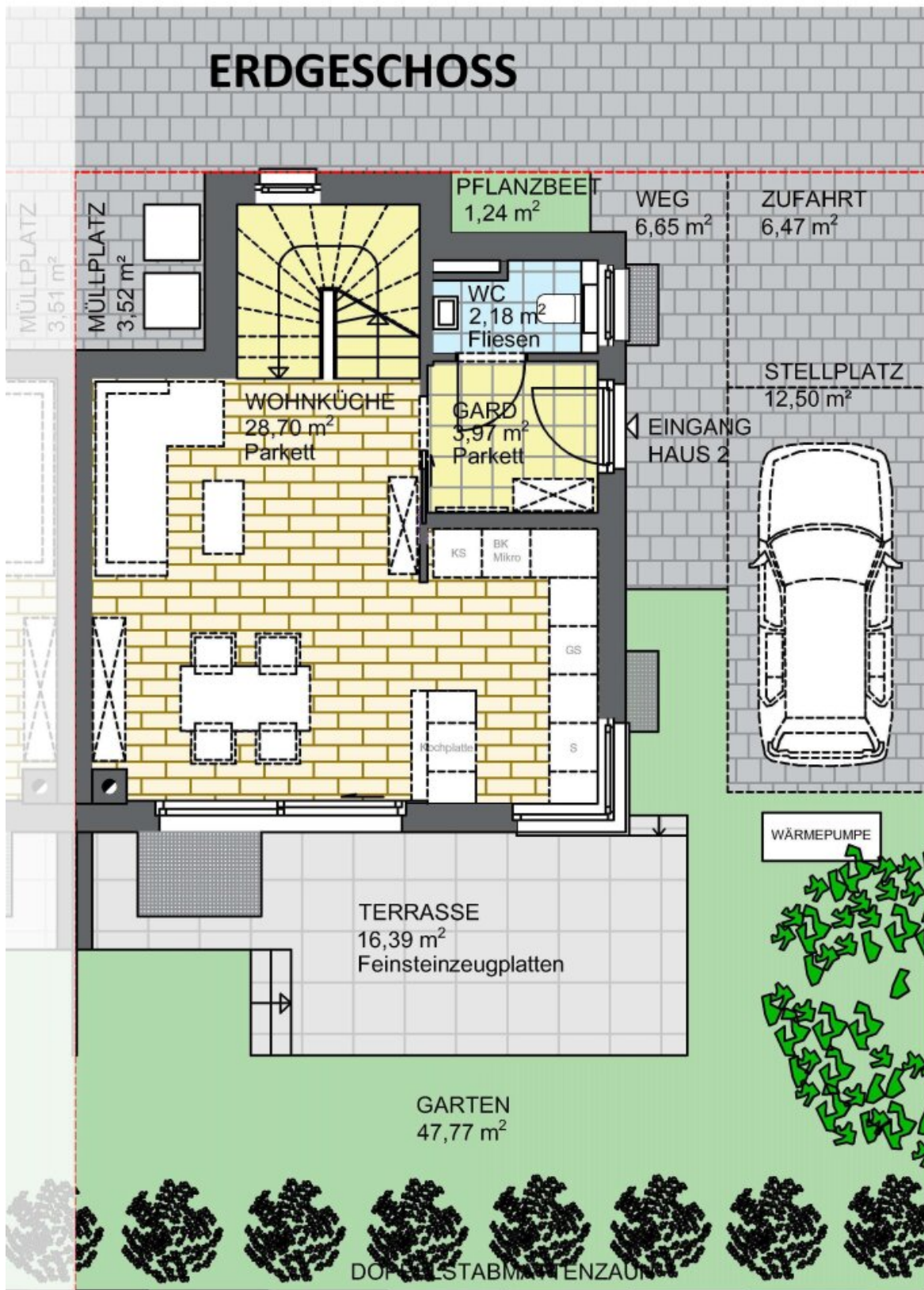




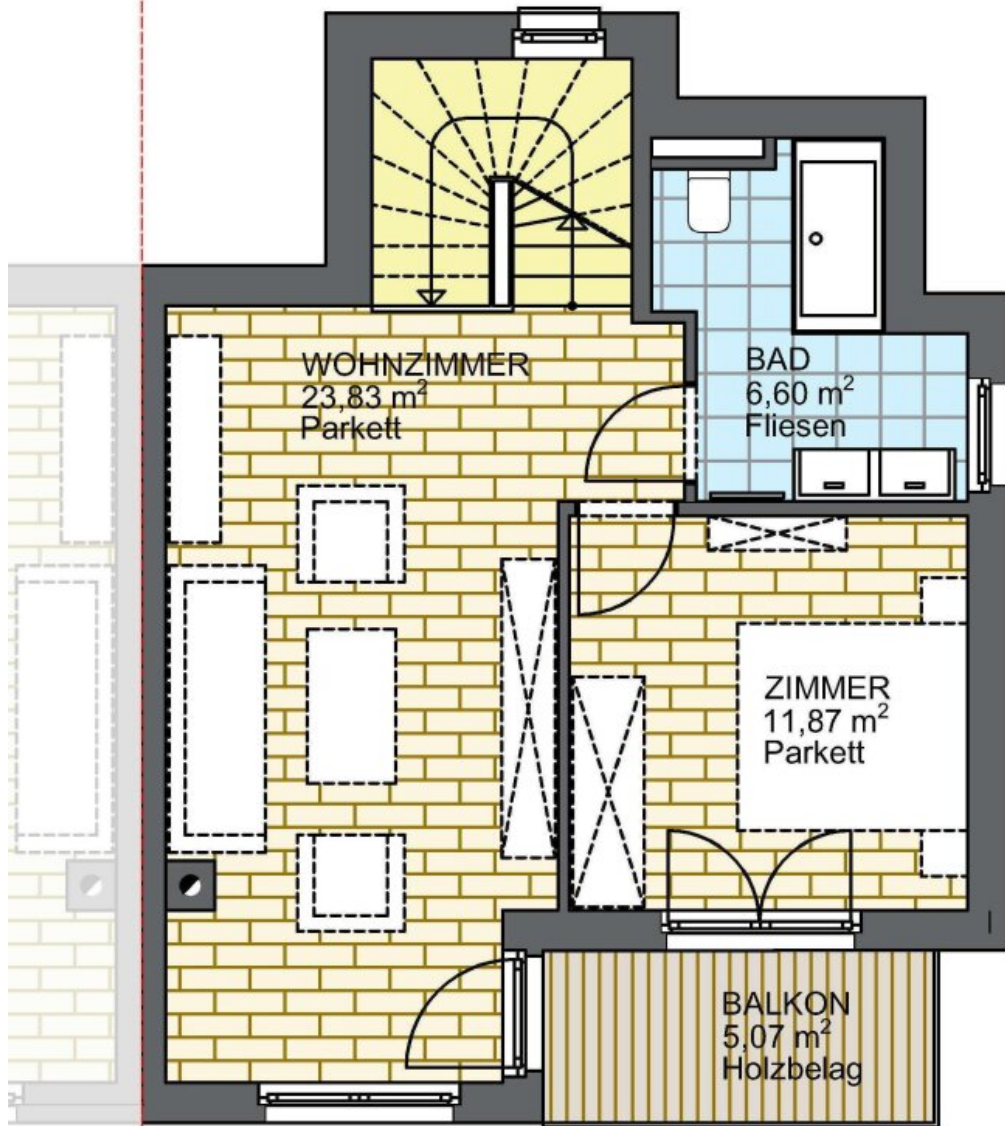




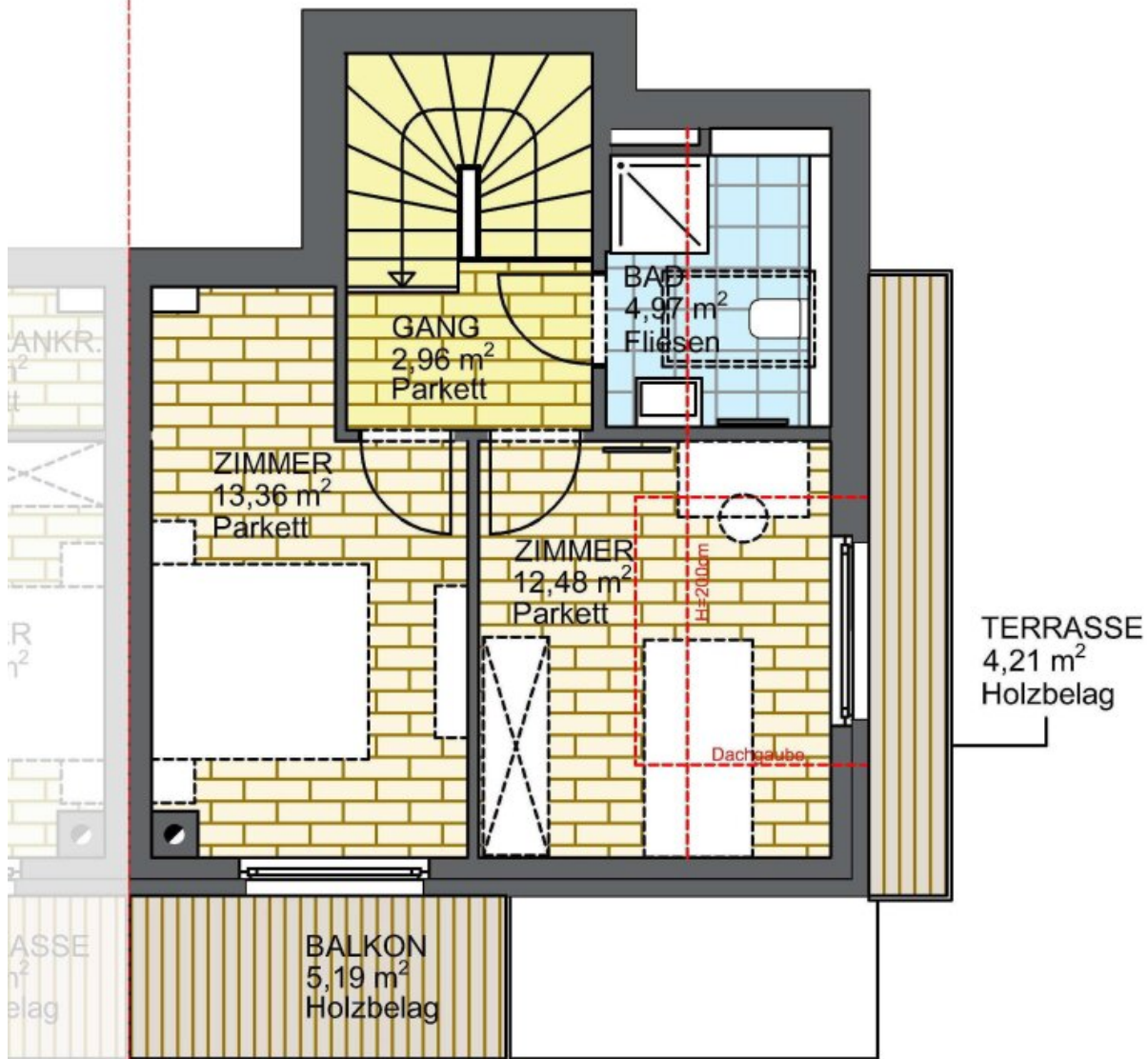
ERDGESCHOSS



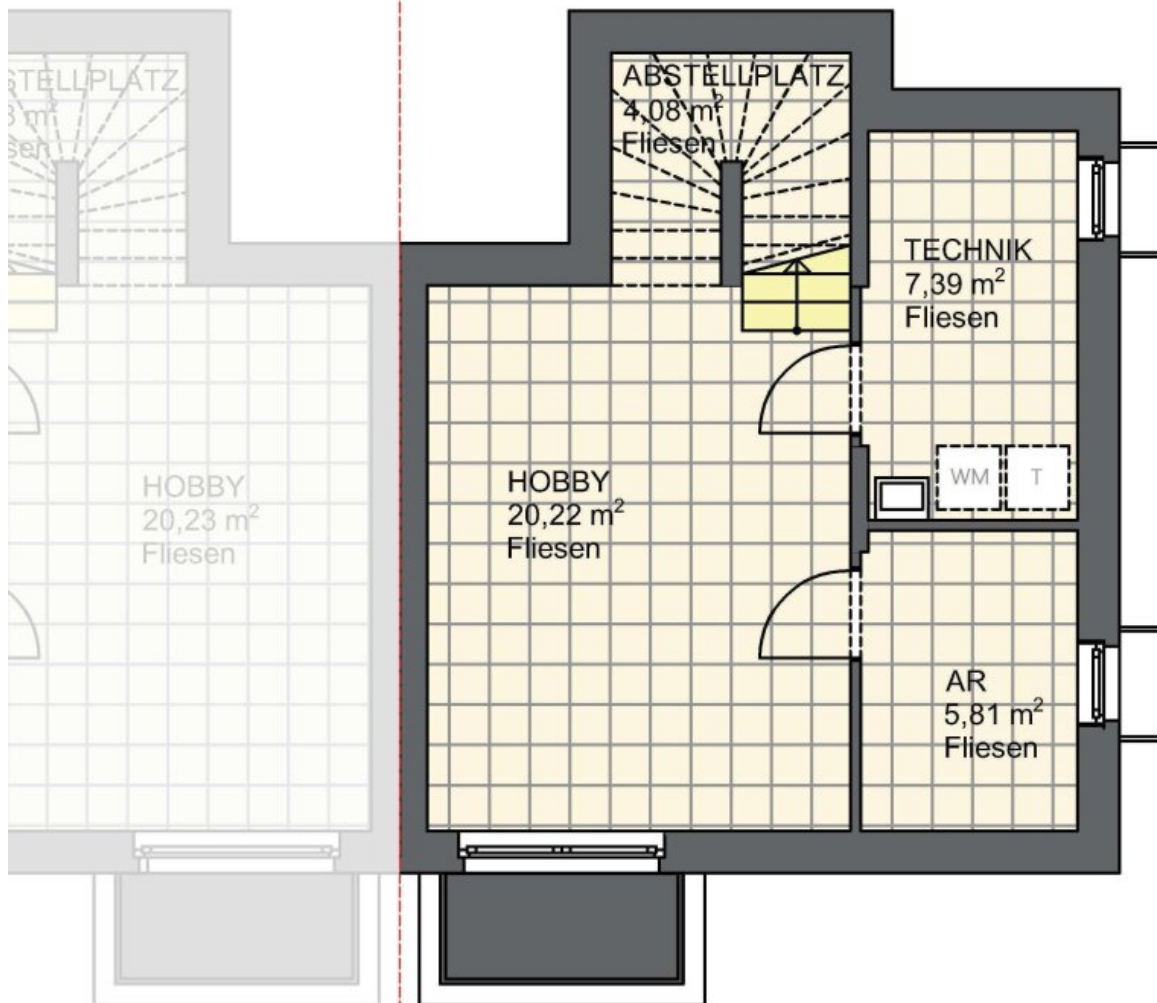
OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



KELLER



Objektbeschreibung

Die Sonnige, ziegelmassive und vollunterkellerte Doppelhaushälfte liegt idyllisch in Grünruhelage, ist schlüsselfertig ausgestattet und ab sofort beziehbar. Sie verfügt über eine ausgezeichnete Anbindung ins Zentrum Wiens, in Fußnähe befindet sich die Schnellbahnstation Wolf in der Au in 1140 Wien (7 Minuten Fußweg zur Schnellbahnstation, Hütteldorf U-Bahn U4 Station ca. 10 Min., Westbahnhof ca. 20 Min. Fahrt).

Provisionsfrei, schlüsselfertig, Bäder und Küche möbliert, geringe Betriebskosten, keine Hausverwaltung nötig, wunderschöne Grünruhelage, Beheizung mit Luftwärmepumpe

Die Haushälfte mit Wohnnutzfläche ca. 148,42m² (ohne Terrassen und Balkone) teilt sich in:

- Erdgeschoss: Vorraum, getrennte Toilette mit Waschbecken, Esszimmer mit Küche (vollausgestattet), Kaminanschluss, Ausgang auf die Terrasse und in den Garten
- Obergeschoss: Wohnzimmer, Schlafzimmer (beide mit Balkonzugang), Bad mit Doppelwaschbecken, Badewanne und WC mit großem Fenster
- Dachgeschoss: 2 Schlafzimmer je mit Terrasse und Bad mit Dusche, Waschbecken und WC und Fenster
- Keller (gesamt mit Fußbodenheizung): ein großer Raum mit Tageslicht mit Saunaanschluss, Lagerraum, Abstellraum, Technikraum mit Waschbecken, Waschmaschinen- und Trockneranschluss.

Das Ziegelhaus offeriert sehr hohe Räume (bis ca. 2,60m-2,70m Raumhöhe). Die gesamte Terrassen- und Balkonnutzfläche offeriert ca. 30,86m² und die Gartenfläche ca. 50m². Alle Wege (ca. 30,27m²) und der Stellplatz sind mit Betonpflastern verlegt. Im Garten befindet sich ein Whirlpoolanschluss.

Besonders nachhaltig ist die effiziente Luftwärmepumpe und an sehr kalten Tagen besteht die Möglichkeit, die Zeit bei einem warmen Kaminfeuer zu verbringen. Die Installation einer PV-Anlage (ca. 6,5 KW) ist auf Wunsch möglich.

Die hochwertige Ausstattung des Ziegelhauses lässt keine Wünsche offen.

- hochwertige Alu-Schüco-Fenster mit Außenrollladen (ermöglichen totale Fensterbeschattung und zusätzliche Einbruchssicherheit), elektrisch oder per Smartphone steuerbar.
- Alarmanlage (Verkabelung und Verdrahtung)
- Gegensprechanlage Video (mit Smartphone bedienbar)
- Vorbereitung, Leerverrohrung für eine Überwachungsanlage mit 2 Kameras
- Hochwertige Verfliesung, italienische Feinsteinzeugfliesen, großformatig ca. 120 x 70cm
- Glasgeländer innen
- Eichendielen geölt und Holzstufenverkleidung
- Außenanlage fertig ausgeführt, alle Wege gepflastert
- Alle Terrassen und Balkone mit hochwertigen 60x60cm Feinsteinzeugplatten ausgeführt
- Whirlpoolanschluss im Garten
- Saunaanschluss im Tiefgeschoss
- Hobbyraum im Tiefgeschoss mit Fenstern und Fußbodenheizung
- Luftwärmepumpe (im Sommer Kühlfunktion)
- Klimaanlage im DG fertig ausgeführt inkl. 2 Geräte

- KFZ-Stellplatz mit E-Ladestation-Vorbereitung
- eine PV-Anlage (ca. 6,5 KW auf Wunsch)
- Kaminanschluss im Küchenwohnzimmer

Für weitere Fragen oder Besichtigungstermine stehen wir Ihnen unter +43 **699 1957 5429** (Mo-Do 9-17 Uhr & Fr 9-13 Uhr), oder unter **office@jpim.at** gerne zur Verfügung.

Die gesetzlichen Kaufnebenkosten, wie 3,5% Grunderwerbsteuer vom Kaufpreis, 1,1% Grundbucheintragungsgebühr vom Kaufpreis und die Kaufvertragserrichtungskosten 1,5% (zzgl. Ust. und Barauslagen für Notar) sind im Kaufpreis nicht enthalten. Auf das wirtschaftliche Nahverhältnis zur Verkäuferin wird hingewiesen. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und der Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Abweichungen von den Plänen und Änderungen sind vorbehalten!

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 <1.500m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap