

**Erstbezug, wunderschöne sonnige Haushälfte, gute
Anbindung ins Zentrum**



Objektnummer: 4683

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:	145,00 m ²
Nutzfläche:	180,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	3
Terrassen:	1
Garten:	70,50 m ²
Keller:	35,65 m ²
Heizwärmebedarf:	B 46,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Gesamtmiete	2.898,50 €
Kaltmiete (netto)	2.500,00 €
Kaltmiete	2.635,00 €
Betriebskosten:	135,00 €
USt.:	263,50 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Jolanta Pfister

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





JPIM
Real Estate GmbH



JPIM
Real Estate GmbH



JPIM
Real Estate GmbH







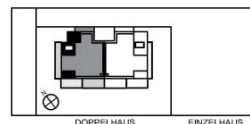
Die Plankopie, Änderungen während der Bauausführung, infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Stoffen verwendbar. Naturmaße erforderlich! Alle Maße sind in Zentimeter, sofern nicht anders angegeben. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Ausstattungsbeschreibung. Geringere Raumhöhe in Neberräumen mit abgehängten Decken möglich.



ERDGESCHOSS

GESAMTE NF INKL. KG:	144,29 m²
NUTZFLÄCHE EG:	33,10 m²
GARDEROBE:	3,41 m²
WC:	1,47 m²
WOHNKÜCHE:	28,22 m²
TERRASSE:	14,32 m²
GÄRTEN:	70,50 m²
WEGE:	12,95 m²

LAGEPLAN:



 ARCHITEKTEN
DIPL. ING. GERHARD SCHMID

1040 Wien - Schleifmühlgasse 4/13 - Tel 503 19 55 - Fax 503 73 43
Email office@architekt-schmid.at - <http://www.architekt-schmid.at>

PLANSTAND: Grundlage Polierpläne 2022

PLANSTAND: Grundlage Polierpläne 2022



1140 Wien

UNTERGESCHOSS

GESAMTE NF INKL. KG: 144,29 m²

NUTZFLÄCHE UG: 35,65 m²

HOBBYRAUM: 20,16 m²

ABSTELLRAUM: 4,08 m²

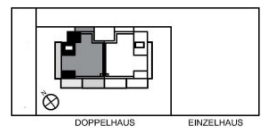
TECHNIKRAUM: 6,10 m²

ABSTELLRAUM: 5,31 m²

RAUMHÖHE: ca. 275 cm

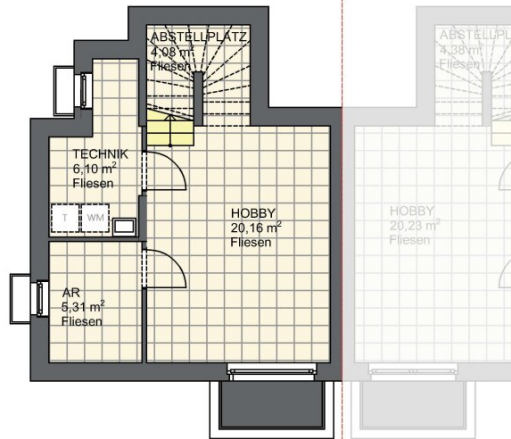
GRUNDSTÜCK: ca. 150 m²

LAGEPLAN:



ARCHITECT
DIPL.-ING. GERHARD SCHMID
STATISCHES INGENIEUR- UND BAUKONSTRUKTIONSBÜRO
1040 Wien - Schmelzmühlgasse 4/13 - Tel. 503 19 55 - Fax 503 73 43
Email office@architekt-schmid.at - http://www.architekt-schmid.at

PLANSTAND: Grundlage Polierpläne 2022



0 1 2 3 4 5 m

MASSSTAB 1:100
NUR BEI AUSDRUCK IN A4 MASSSTÄBLICH

Objektbeschreibung

Sonnige Doppelhaushälfte mit familienfreundlichen Grundrissen liegt in Grünruhelage und ist sofort beziehbar. Sie verfügt über eine ausgezeichnete Anbindung ins Zentrum Wiens, in Fußnähe befindet sich die Schnellbahnstation Wolf in der Au (12 Minuten Fahrt zum Westbahnhof mit S30). Eine Miete-Kauf-Option für 3 Jahre ist möglich.

Die Haushälfte offeriert Süd-Westausrichtung und eine gesamte Wohnnutzfläche von ca. 145 m², aufgeteilt auf 5 Zimmer (Küche mit Esszimmer, separates Wohnzimmer, 3 Schlafzimmer und ein Hobbyzimmer mit Fenster im Tiefgeschoss), zwei Badezimmer, 3 WC-S und div. Kellerräume. Das Objekt ist voll unterkellert. Im Garten wurde für einen Whirlpoolanschluss und im Keller für einen Saunaanschluss gesorgt. Das Ziegelhaus offeriert sehr hohe Räume (bis ca. 2,70m Raumhöhe). Die Küche und Bäder sind voll ausgestattet.

Die gesamte Terrassen- und Balkonnutzfläche offeriert ca. 30,29m², die Gartenfläche ca. 61,40m², Wege (ca. 10m²) sind mit Betonpflaster verlegt.

Besonders nachhaltig ist die effiziente Luftwärmepumpe (niedriger Energieverbrauch, Kühlfunktion im Sommer).

Ausstattung des Ziegelhauses

- hochwertige Alu-Schüco-Fenster (3-Fach-Verglasung) mit Außenrollladen (ermöglichen totale Fensterbeschattung und zusätzliche Einbruchssicherheit), elektrisch steuerbar.
- Gegensprechanlage
- Hochwertige Verfliesung, italienische Feinsteinzeugfliesen, großformatig ca. 120 x 70cm
- Glasgeländer innen
- Eichendielen geölt und Holzstufenverkleidung
- Alle Terrassen und Balkone mit hochwertigen 60x60cm Feinsteinzeugplatten ausgeführt

- Hobbyraum im Tiefgeschoss mit Fenstern und Fußbodenheizung
- Luftwärmepumpe (im Sommer Kühlfunktion)
- Klimaanlage im DG fertig ausgeführt inkl. 2 Geräte
- E-Ladestation-Vorbereitung
- Kaminanschluss im Küchenwohnzimmer

Für weitere Fragen oder Besichtigungstermine stehen wir Ihnen unter +43 [699 1957 5429](tel:69919575429) (Mo-Do 9-17 Uhr & Fr 9-13 Uhr), oder unter **office@jpim.at** gerne zur Verfügung.
Besichtigungen samstags möglich nach Vereinbarung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung 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 <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