

## **PERFEKTES EIN- ODER ZWEIFAMILIENHAUS - RUHIGE LAGE - SÜDBALKON UND SÜDTERRASSE**



**Objektnummer: 960/71830**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Haus - Zweifamilienhaus          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1210 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2019                             |
| Zustand:                      | Neuwertig                        |
| Möbliert:                     | Teil                             |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 210,00 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 6                                |
| Bäder:                        | 3                                |
| WC:                           | 4                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Stellplätze:                  | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 34,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,69                          |
| Kaufpreis:                    | 1.190.000,00 €                   |
| Betriebskosten:               | 212,50 €                         |
| USt.:                         | 21,25 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

42.840,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



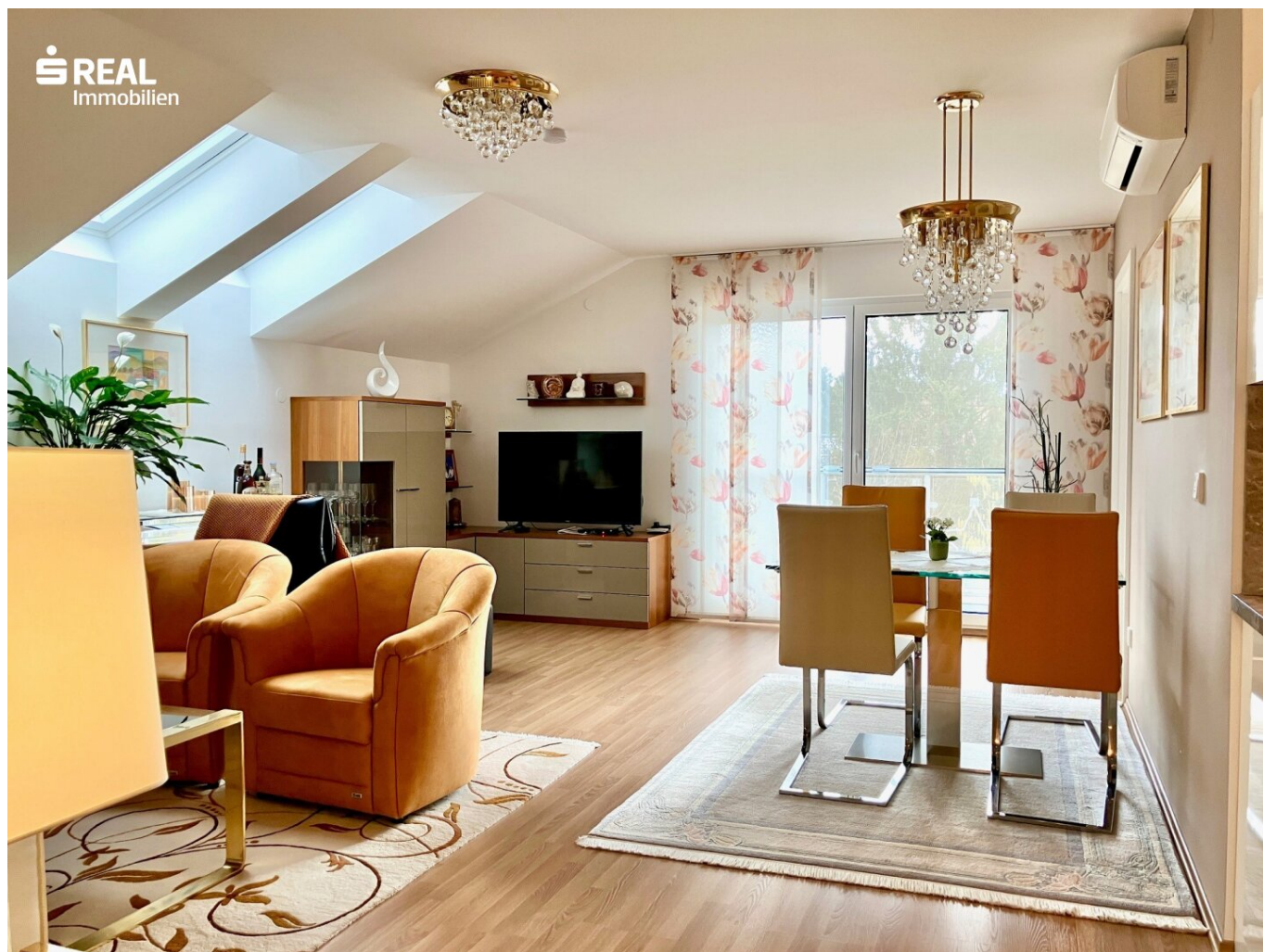
**DI (FH) Andreas Kolar**

Region Wien & NÖ Ost

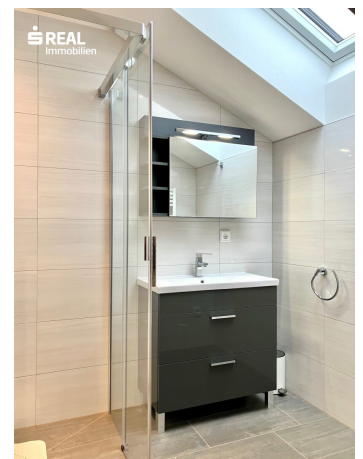


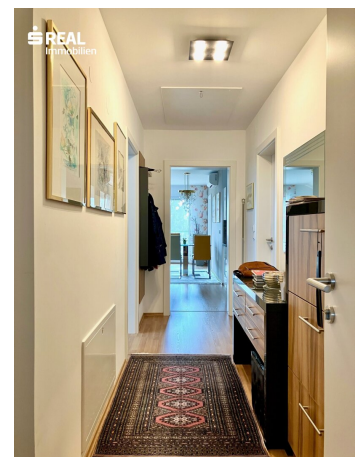






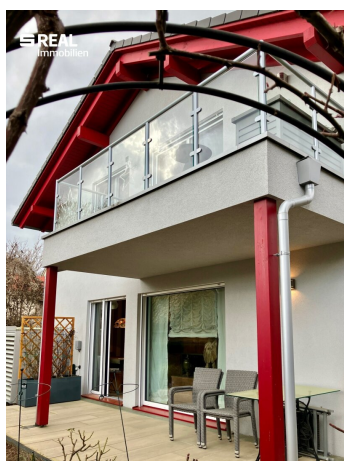


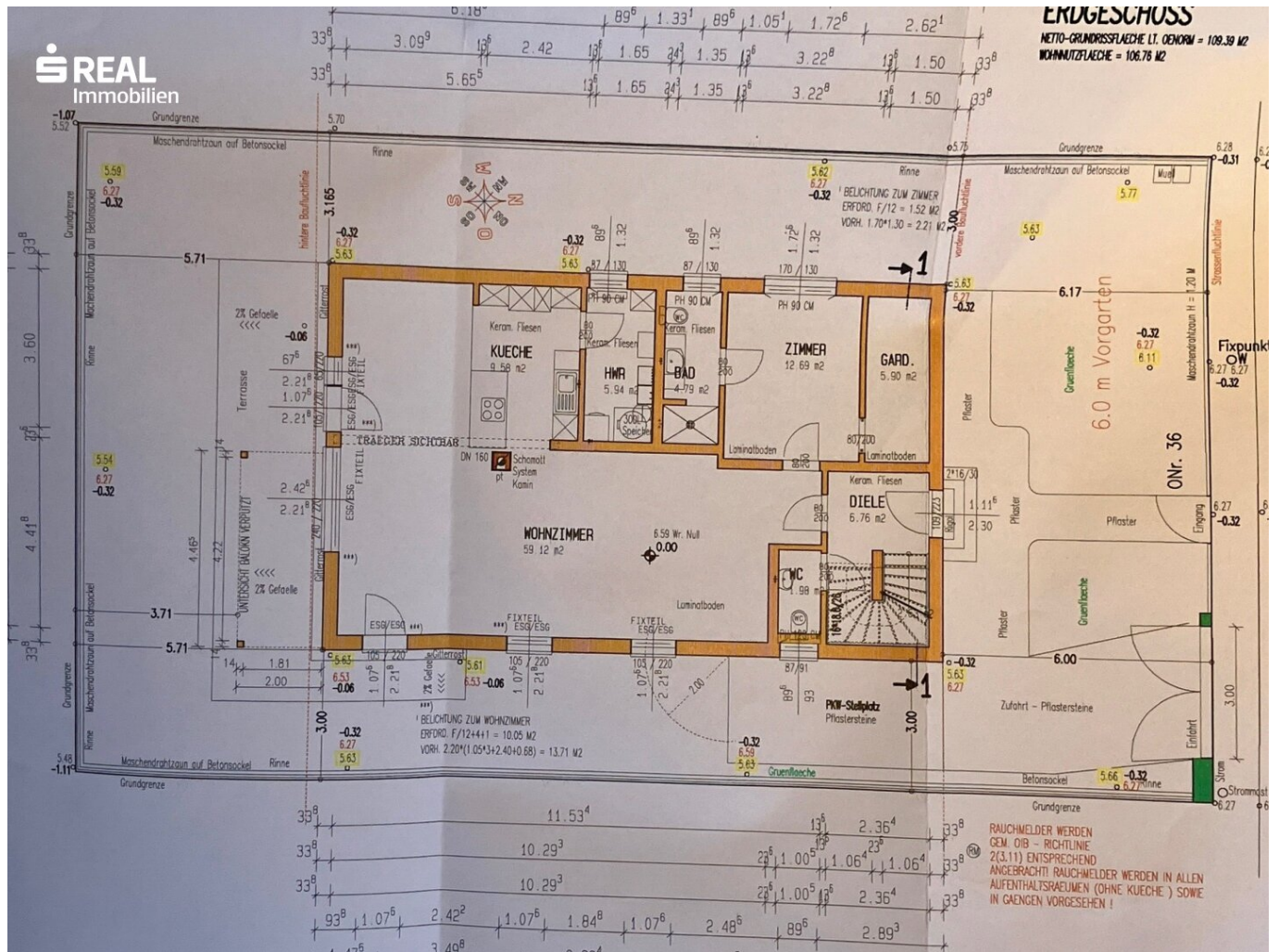


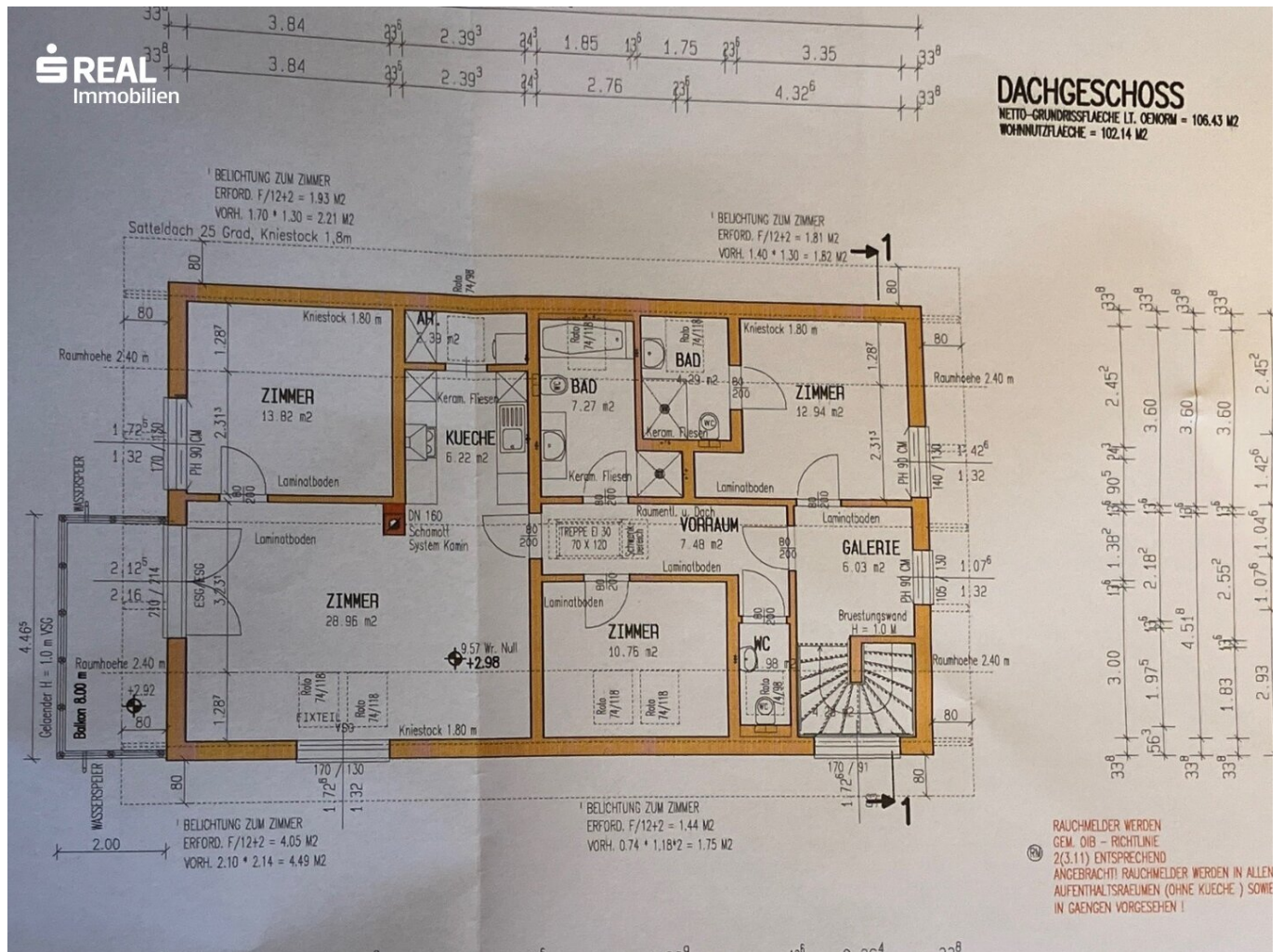




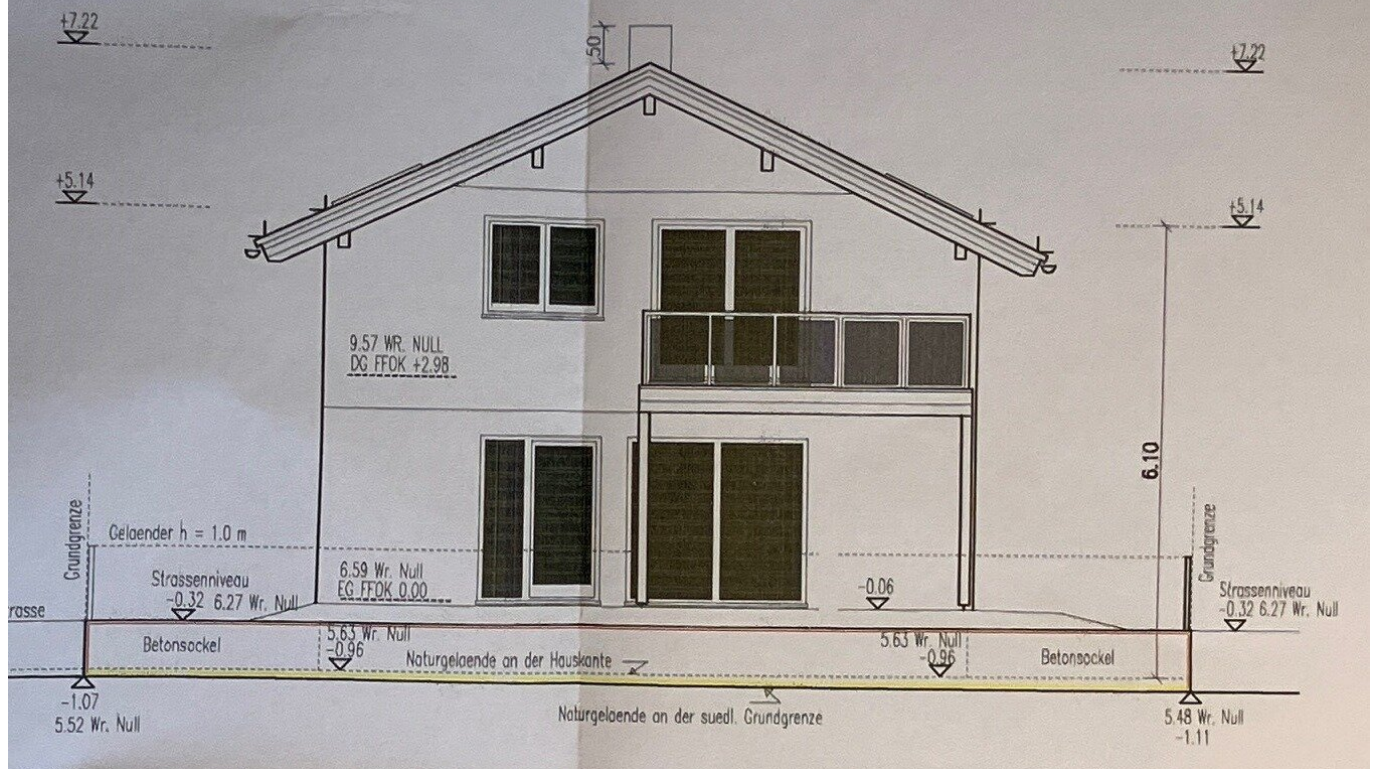


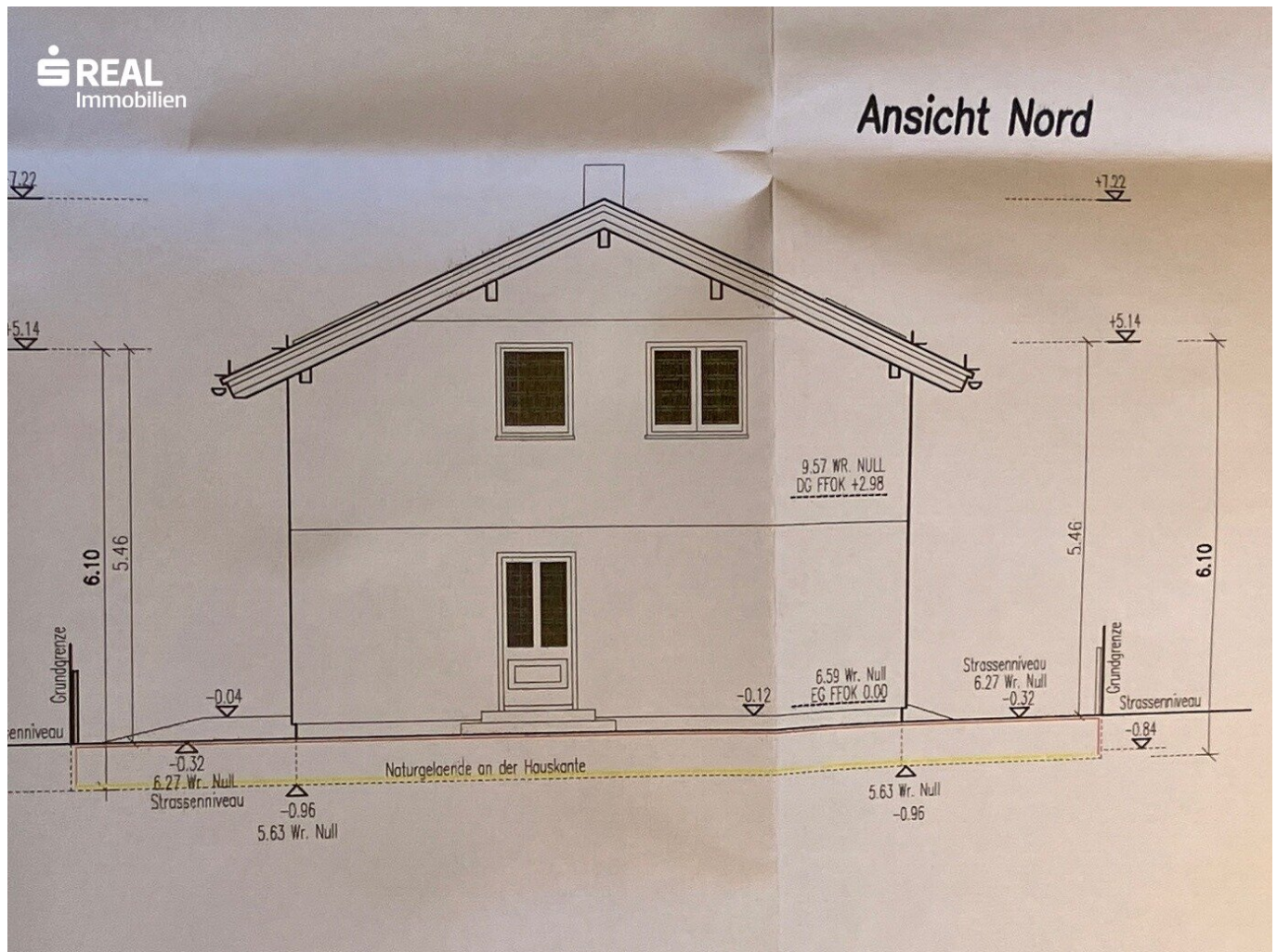




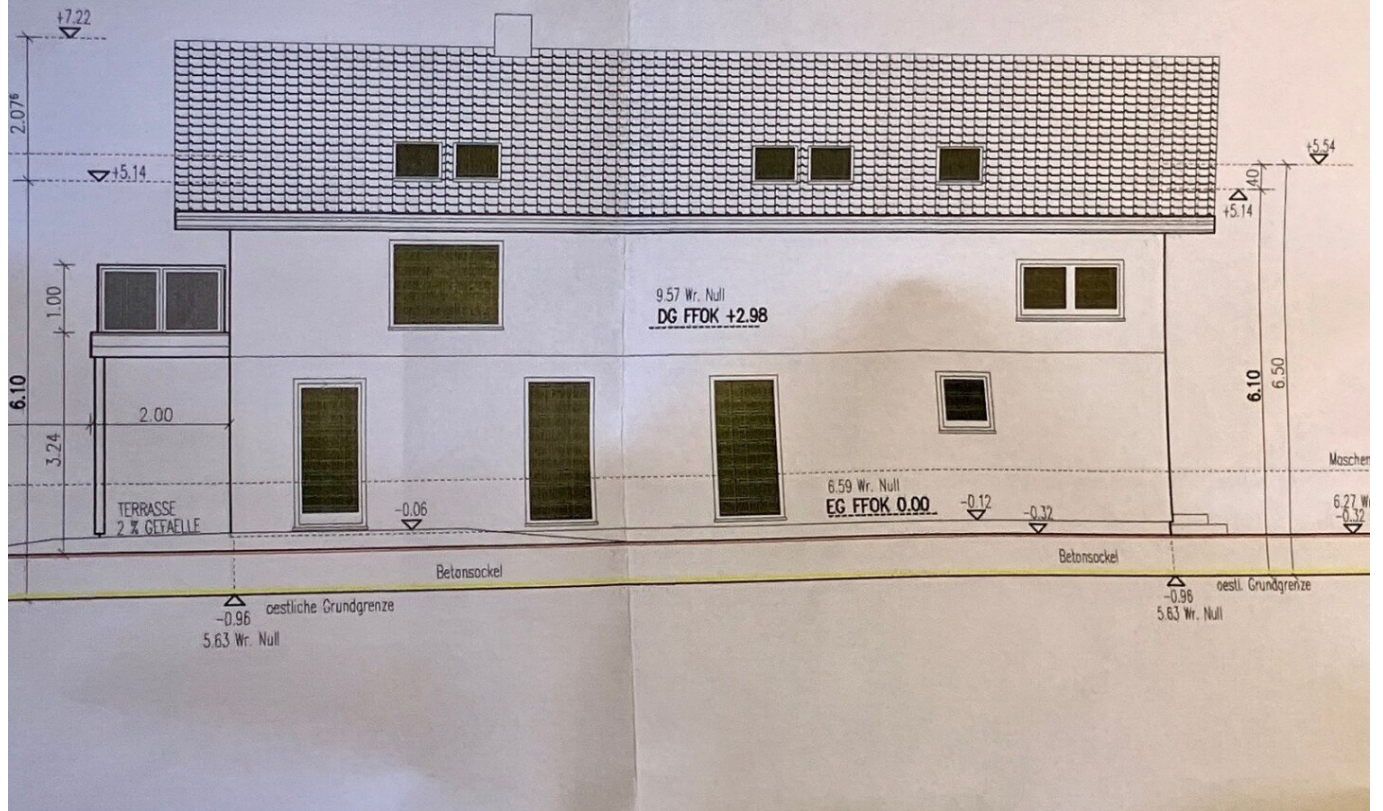


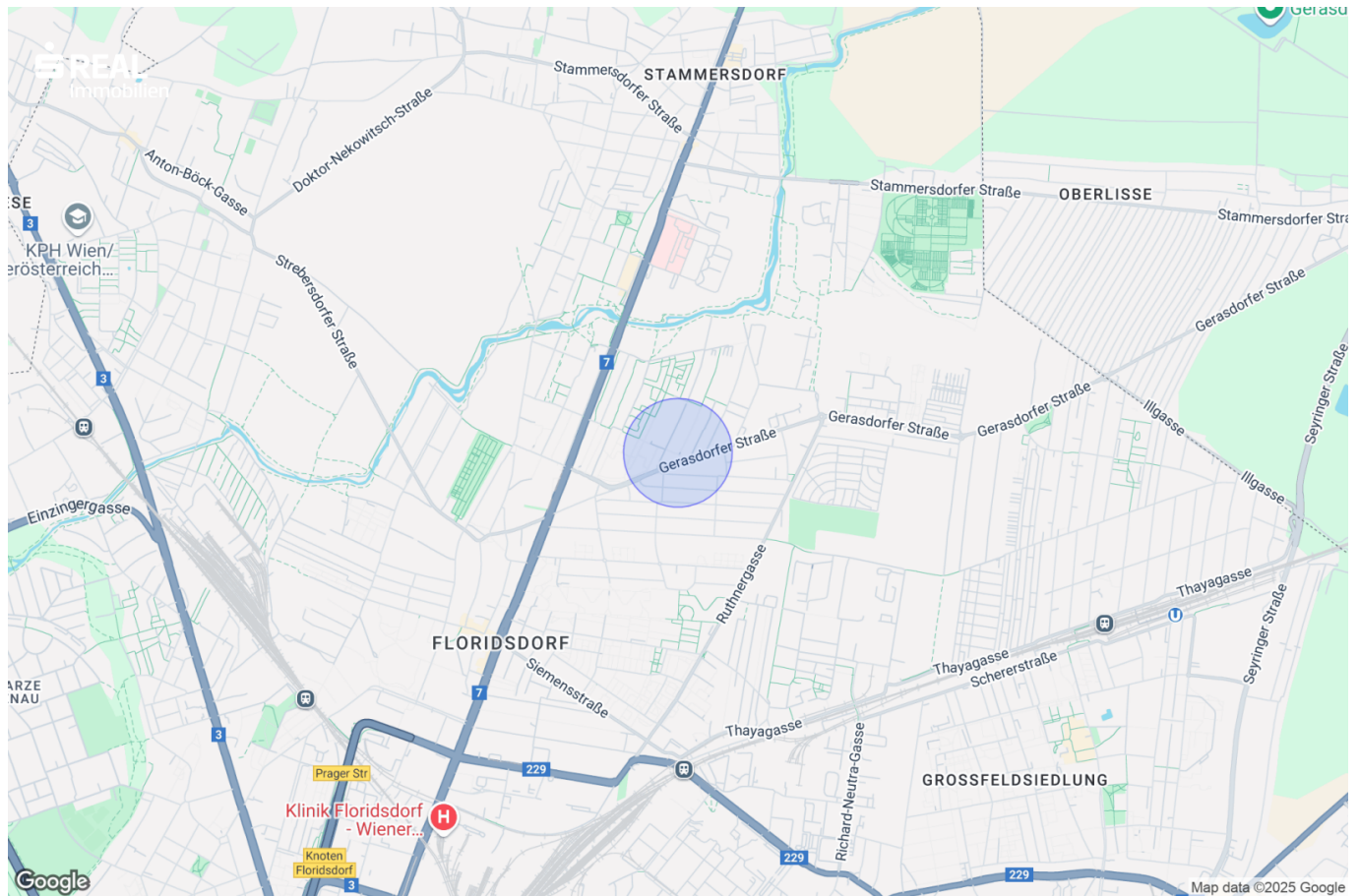
## Ansicht Sued





## Ansicht Ost





## Objektbeschreibung

### Allgemeine Beschreibung

In einer wenig frequentierten, vorwiegend von Anrainern befahrenen Strasse, in der Nähe des Golf Clubs Marco Polo, gelangt dieses perfekte Ein- oder Zweifamilienhaus mit zwei getrennten Wohneinheiten, Autoabstellplatz, schönem südseitigem Garten und moderner Technik sowie Balkon und Terrasse zum Verkauf.

Das Objekt zeichnet sich durch seine moderne Architektur, helle, freundlichen Räume, die hochwertig anmutende Ausstattung mit idealer Raumaufteilung und diverse Annehmlichkeiten wie Klimaanlage, Luftwärmepumpe und Solartechnik aus. Durch die moderne Technik erzielt das Haus einen sehr guten Wärmewert, wodurch die Energiekosten und Betriebskosten laut Aufstellung der bisherigen Eigentümer gering sind. Dzt. etwa: (BK.: € 135,-/ mtl./ Hzzg.: etwa € 80,-/ mtl.)

### Raumaufteilung

EG: Vorraum, Großzügiger Wohnsalon mit Essbereich und integrierter offener Küche, von dem aus man die Terrasse betreten kann, Schlafzimmer, begehbare Garderobe, Bad mit Designerwaschtisch und Walk-In Dusche sowie Toilette, extra Fliesentoilette mit Handwaschbecken, Abstellraum.

OG: Galerie, Vorraum, Wohnküche, 2 Zimmer, Bad mit großem Waschtisch, Wanne und Toilette, sowie Dusche, Abstellraum.

Weiters befindet sich auf dieser Etage ein getrennt begehbares Schlafzimmer mit ensuite Badezimmer mit Waschtisch, Dusche und Toilette.

Alle Räume sind getrennt voneinander, zumeist vom Vorraum aus begehbar.

### Ausstattung

Die beiden dzt, getrennten hellen und freundlichen Wohneinheiten sind im EG mit hochwertigen Fliesen und im OG mit schönen Laminatböden in den Zimmern, sowie mit eleganten Fliesen in den Nassräumen ausgestattet.

Im EG ist eine elegante Küche mit diversen Geräten sowie einer Kochinsel und einem Barbereich, die mit hellen Küchenfronten mit Holzmaserung versehen ist.

Im OG finden Sie eine schöne weiße Küche ebenfalls inklusive diverser Geräte und begehbarem Vorratsraum. (Induktionsherd, Mikrowelle, Backofen, Geschirrspüler mit Öffnungsautomatik, Kühl- Gefrierkombination, Dunstabzug etc.)

In den Bädern wurden geschmackvolle Fliesen verwendet. Die Duschen sind mit Regenbrausen, die modernen Waschtische mit großflächigen Spiegeln und schönen Armaturen versehen. Warmwasser und Heizung werden mittels Luft-Wärmepumpe (Viessmann) aufbereitet, eine Fußbodenheizung bietet behagliche Wärme. In den Bädern finden Sie zudem Handtuchtrockner. Moderne, mehrfach verglaste Aluminiumfenster mit einer energiesparenden Isolierverglasung bieten einen traumhaften Ausblick und lassen sich mit fernbedienbaren Sonnenschutzrollos verdunkeln. In allen Räumen finden Sie eine moderne CAT-Datenverkabelung und Netzwerkanschlüsse, Kabelfernsehen, Internet und Telefondosen.

### **Freiflächen, Terrasse**

Die Außenanlagen sind sehr schön angelegt. Es befindet sich eine automatische Bewässerung und entsprechende Beleuchtung im Garten.

Von den Wohnzimmern aus sind im EG die Terrasse und im OG der Balkon begehbar, welcher mit gerillten, Premium WPC-Dielen ausgelegt ist und ein Beschattungssystem bietet sowie diverse Anschlüsse.

### **Keller**

Das Haus ist nicht unterkellert.

### **Lage und Infrastruktur**

Ruhig und dennoch verkehrsgünstig gelegen, bietet dieses Haus sowohl Erholung suchenden, als auch sportbegeisterten Menschen eine Oase der Entfaltung. Direkt angrenzend beginnen Radwege und Spazierwege. In wenigen Minuten erreichen Sie Nahversorgungs- und Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants sind fußläufig erreichbar. Die Anbindung an den Individualverkehr sowie öffentliche Verkehrsmitteln ist gut.

### **Konditionen:**

Das Haus kann als Gesamtes ab 01.07.2025 bezogen werden.

Für Interessenten, die früher eine Wohnmöglichkeit suchen, bietet sich eine Lösung insofern an, als das OG bei Bedarf bereits ab 01.05. beziehbar gemacht werden kann.

Kontaktieren Sie Herrn **DI(FH) Andreas Kolar** persönlich unter **+43 664 8172911** oder per

**Mail:** [andreas.kolar@sreal.at](mailto:andreas.kolar@sreal.at) für weiter Informationen oder einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.