

## **Traumhaftes Doppelhaus mit Grünblick - Erstbezug**



**Objektnummer: 1506**

**Eine Immobilie von 3ES Immobilien KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Doppelhaushälfte          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1140 Wien                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2025                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                        |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 148,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                |
| <b>WC:</b>                           | 3                                |
| <b>Balkone:</b>                      | 3                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 46,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A 0,71                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 990.000,00 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

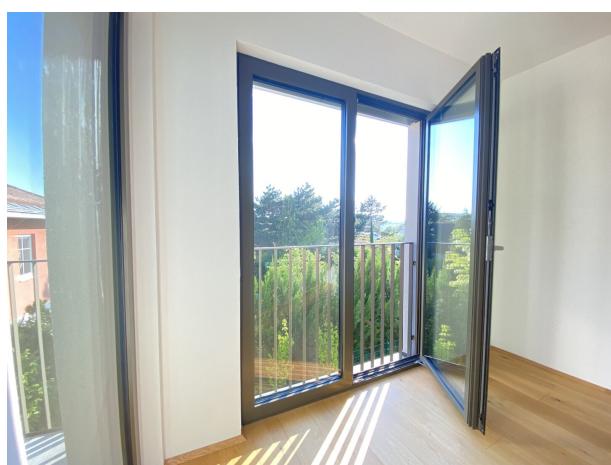
35.640,00 € inkl. 20% USt.

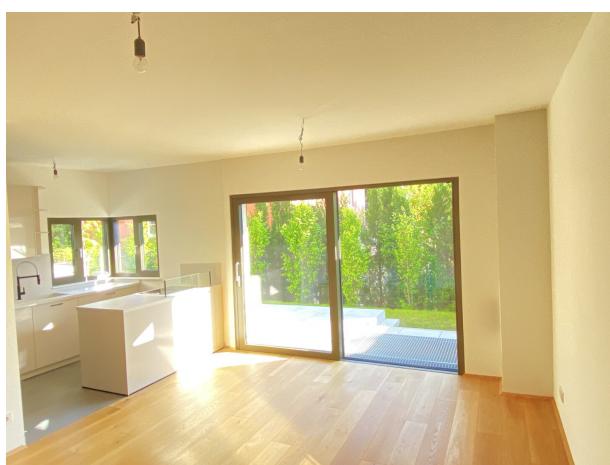
## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Katja Gálffy**

3ES Immobilien KG  
Schatzsteig 4  
1190 Wien



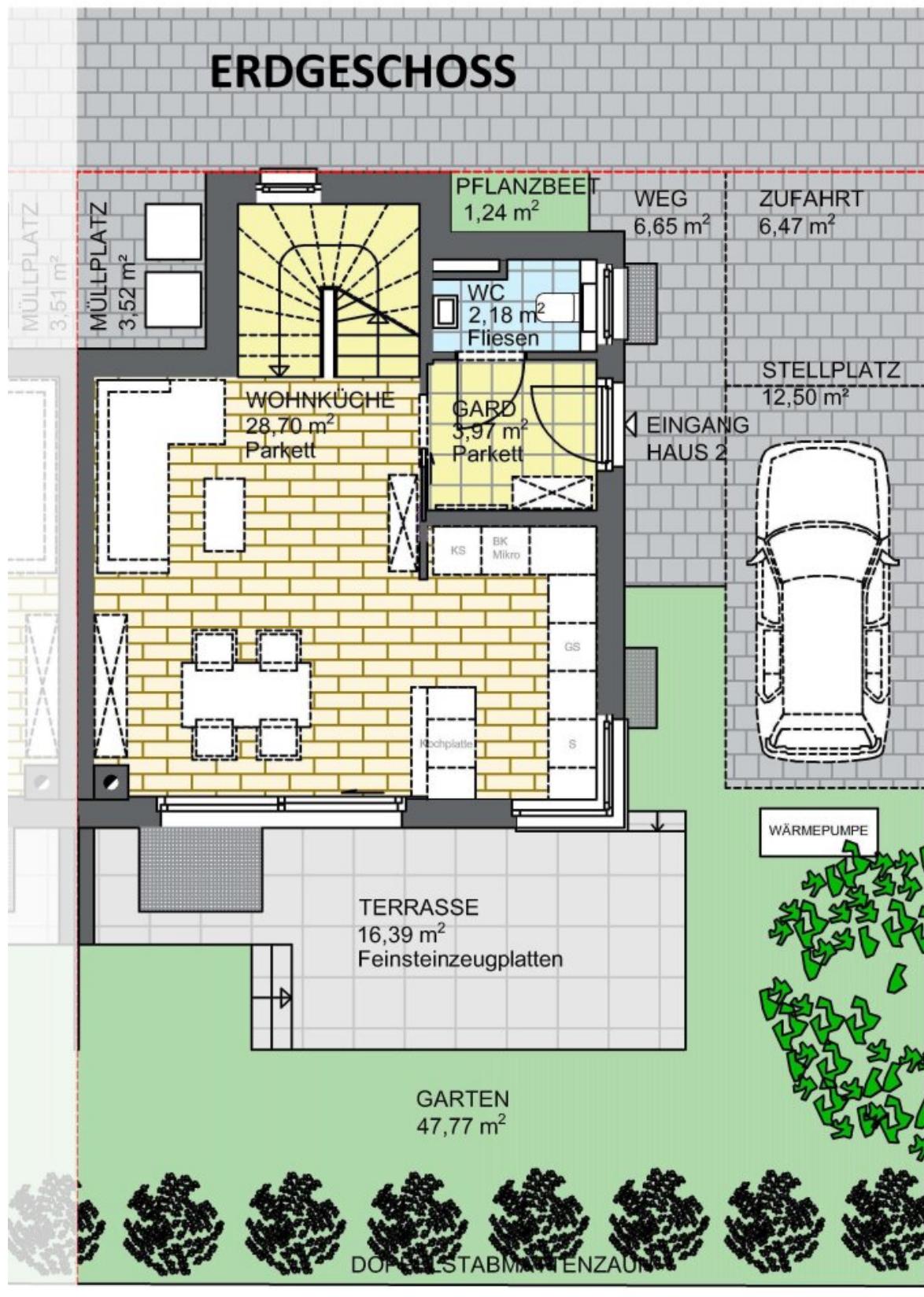




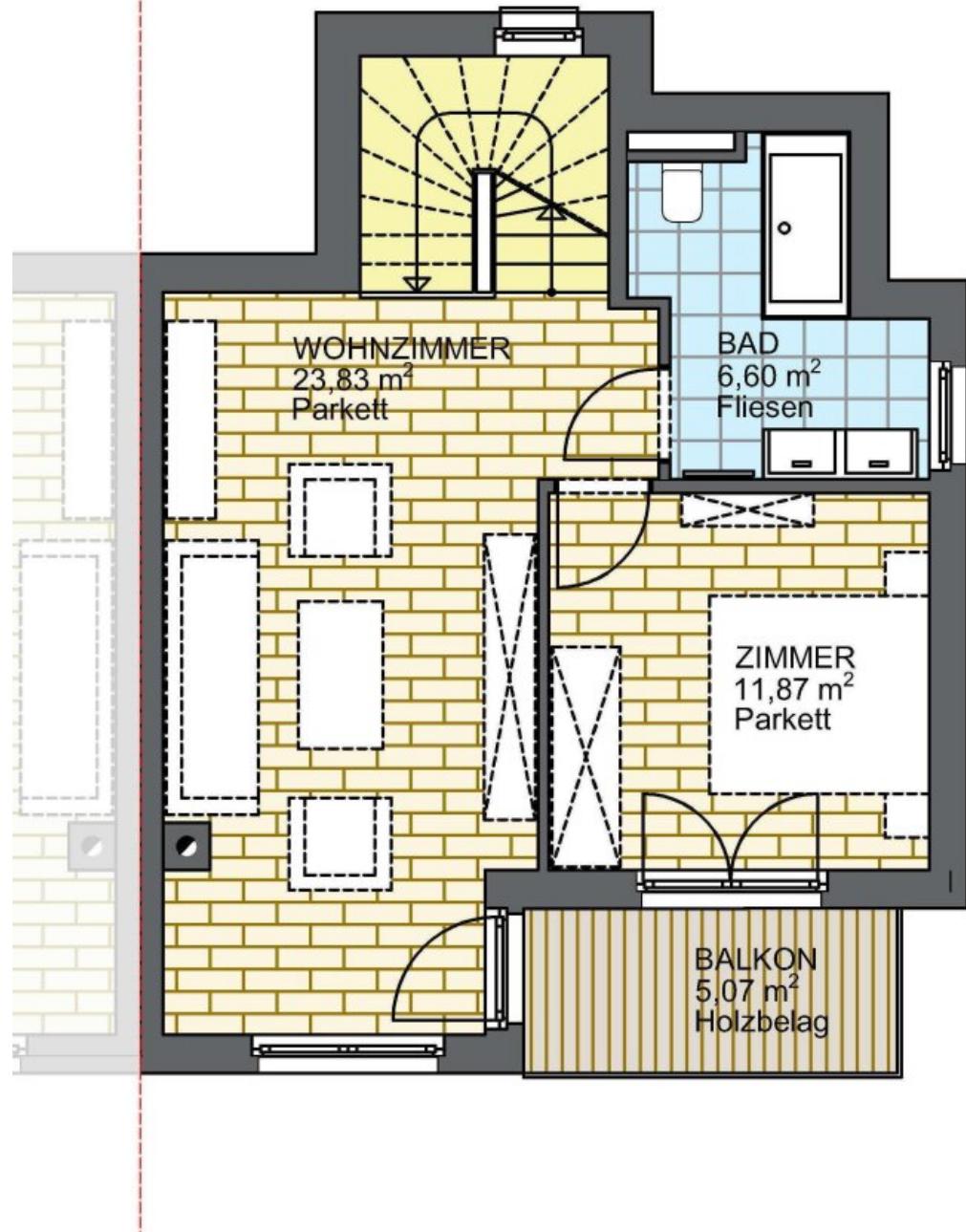




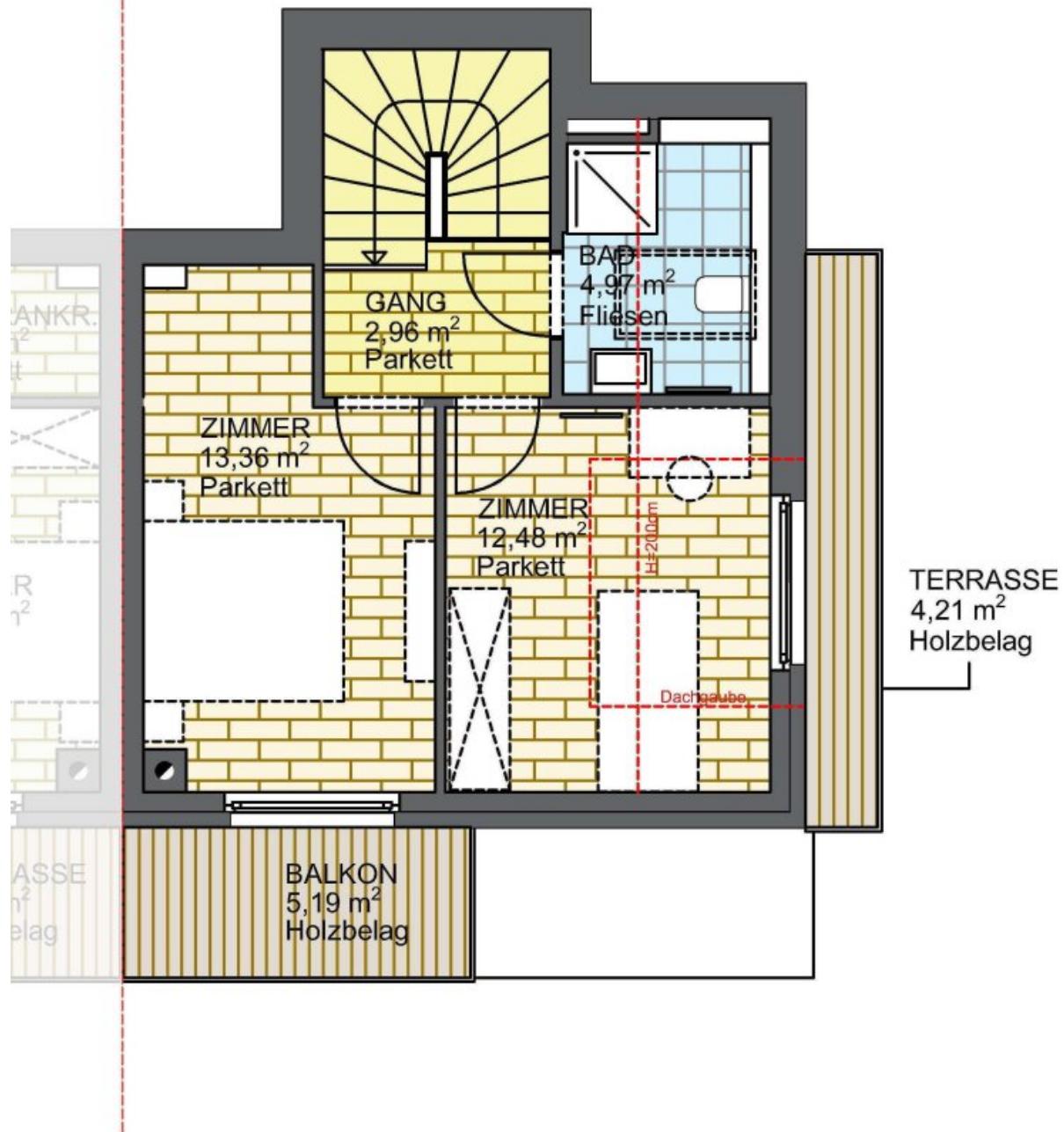
# ERDGESCHOSS



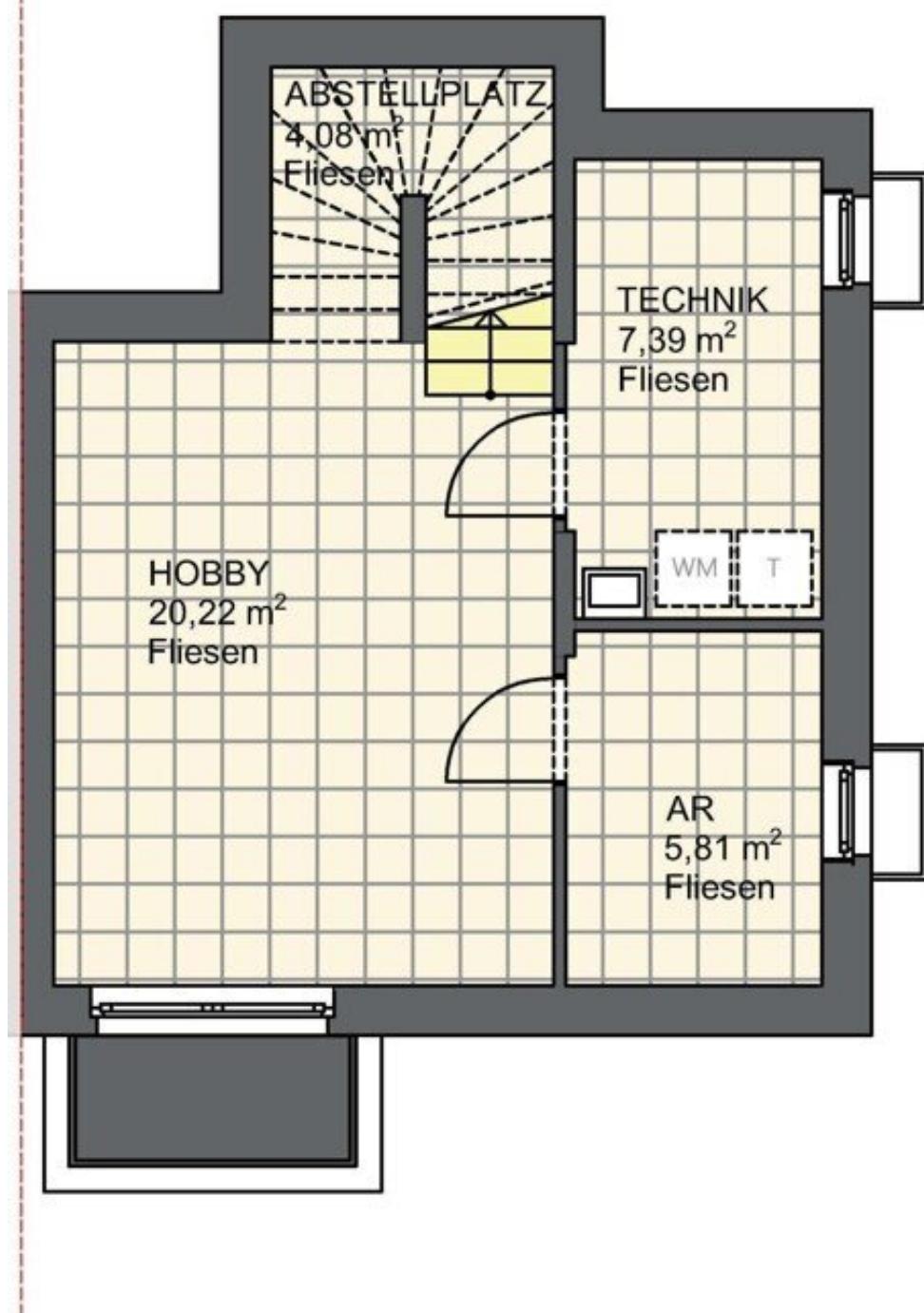
# OBERGESCHOSS



# DACHGESCHOSS



# KELLER



# Objektbeschreibung

Luxus, Sonne und Natur - diese 3 Dinge vereint dieses neue errichtete Doppelhaus!

Der Charme dieses neu errichteten Doppelhauses ist der einzigartige Blick, erlesene Materialien, Schlafräume und Aufenthaltsräume mit Balkon oder Terrasse. 3 WC und 2 Bäder.

1.Ebene: Vorraum+Wohnküche+Toilette

2.Ebene: Wohnzimmer+Schlafzimmer+Badezimmer

3. Ebene: zwei Schlafzimmer + Badezimmer

Kellerebene: Hobbyraum+Abstellraum+Technikraum (Vorbereitung für eine Sauna)

Ausstattung: **Energieeffiziente Heizung mit einer Luftwärmepumpe, Eichendielenböden und Feinsteinzeugfliesen, Rolläden, Klimaanlage im Dachgeschoss, fertig ausgeführter Garten und ein Stellplatz direkt vor dem Haus, Whirlpool Anschluss im Garten, Sauna Vorbereitung im Keller.**

Lassen Sie sich überraschen. Terminvereinbarungen sind unter: 0676 504 35 37 auch am Wochenende möglich.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Fragen unter zur Verfügung.

Es besteht die Möglichkeit auch die **befristet vermietete zweite Doppelhaushälfte** zu kaufen. Die Nettomiete beträgt derzeit : Euro 2500/Monat

Auf ein wirtschaftliches Nahverhältnis zum Abgeben wird hingewiesen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <1.500m

Klinik <4.000m

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