

**Neuwertiges Haus in Ruhelage! *Smarthome *Hochwertig
ausgestattet *TOP Lage**



Garten - Gartenhütte

Objektnummer: 6547/4102

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2000
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	121,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Keller:	75,03 m²
Heizwärmebedarf:	D 107,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,64
Kaufpreis:	849.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Rene Sezgin

TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld











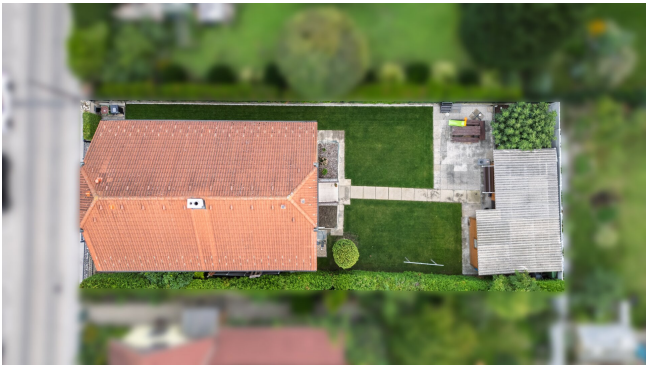




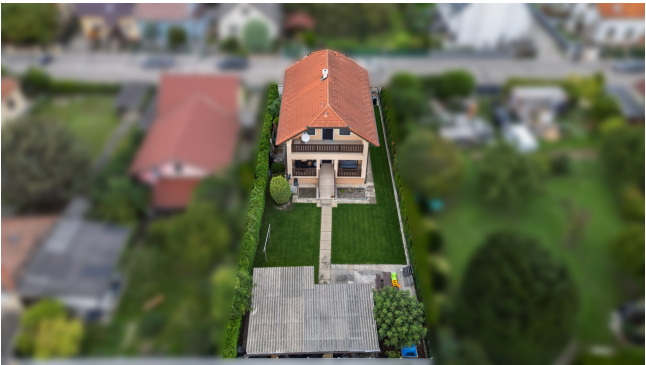










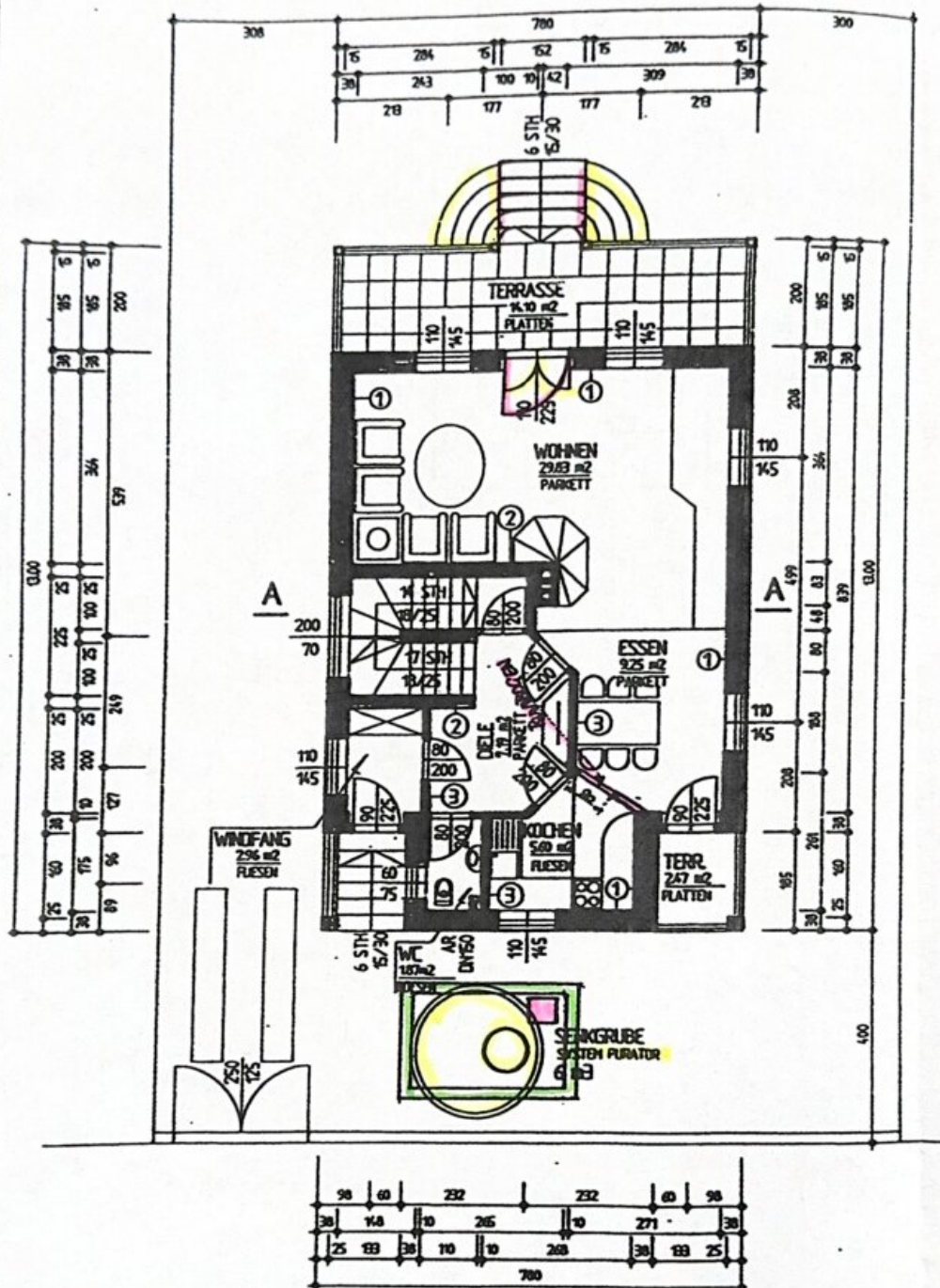


Hand-drawn floor plan of a 3-room apartment. The plan includes the following rooms and features:

- Balkon:** 14.10 m² Platten, located at the rear of the apartment.
- Zimmer 1:** 14.25 m² Teppich, located on the left side.
- Zimmer 2:** 14.29 m² Teppich, located on the right side.
- Zimmer 3:** 14.55 m² Parkett, located at the front.
- Diele:** 2.52 m² Parkett, the central hallway.
- Bad:** 8.97 m² Fliesen, located near the front entrance.
- WC:** Located near the front entrance.
- Staircase:** Located in the central part of the plan.
- Entrance:** Marked with a door symbol and a small area labeled "AR 1.50".

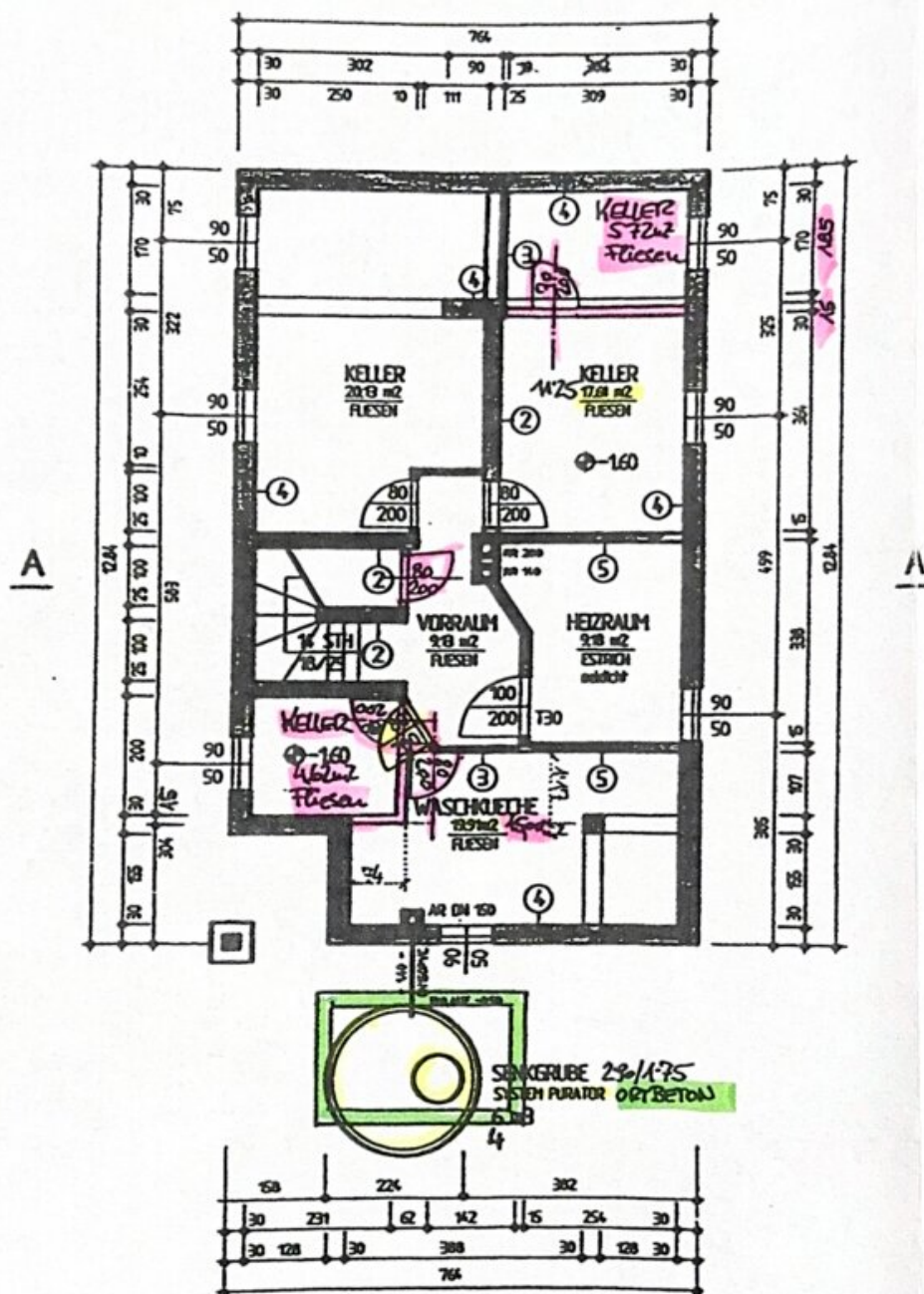
The plan is surrounded by dimensions. The overall width is 700. The overall depth is 81.00. Various room dimensions and wall thicknesses are also indicated.

ERDGESCHOSS



G E R N O T G A S S E

KELLER



Objektbeschreibung

Kurzinformation für eilige Leser

- **Einfamilienhaus** mit ca. **121 m² Wohnnutzfläche**
- **Erdgeschoss:** Eingang mit Garderobe, Vorraum, Küche, Wohn-Essbereich, WC
- **Obergeschoss:** Vorraum, 1 großes Schlafzimmer mit Balkon, 1 kleineres Schlafzimmer mit Schrankraum, 1 weiteres großes Zimmer, Badezimmer mit Dusche und Wanne
- **Grundstücksfläche:** ca. **489 m²** (lt. Grundbuch)
- Ruhige Lage mit **guter öffentlicher Anbindung**
- **Beheizung:** Gas & Festbrennstoffofen
- **Kellerfläche:** ca. **75 m²**
- **Massivbauweise:** Ziegel (38 cm), verputzt mit Thermoputz
- **Smart Home** (Loxone)
- **Brunnen** für Gartenbewässerung
- Video in den Anhängen

Ausführliche Objektbeschreibung

Das Wohnhaus

Die Liegenschaft wurde **1999 eingereicht** und **2000 fertiggestellt**. In den Jahren **2022** erfolgte eine umfangreiche Sanierung: Elektrik, Fenster, Beläge und weitere Bereiche wurden erneuert. Zusätzlich wurde eine **Leerverrohrung für eine PV-Anlage** vorbereitet.

Ein **Vorgarten mit KFZ-Abstellplatz** bildet den Eingangsbereich. Über ein paar Stufen gelangt man in den Vorraum mit Garderobe. Von hier führt ein **zentraler Vorraum**, der sowohl den Zugang in den Keller als auch ins Obergeschoss bietet.

Erdgeschoss: rechterhand befindet sich ein WC mit Soundsystem. Ein Durchgang führt in die **moderne Küche**, ausgestattet mit **hochwertigen LED-Lichtakzenten** und einer **Soundbox über das Smart-Home-System**. Die Küche ist direkt mit dem Esszimmer verbunden, von dem aus eine kleine Terrasse erreichbar ist.

Der **große Wohnbereich** bietet viel Platz für die Familie. Auch hier wurde eine hochwertige **indirekte Beleuchtung** mit Farbsteuerung installiert. Zwischen Wohn- und Essbereich befindet sich ein Klimagerät sowie die Rauchfangstränge für einen möglichen Kaminanschluss. Eine Türe führt in den gepflegten Garten mit Terrasse.

Obergeschoss: ein zentraler Flur erschließt die Räume. Das **große Schlafzimmer mit Balkonzugang** bietet reichlich Platz. Ein weiteres, **kleineres Schlafzimmer** (derzeit Büro) verfügt zusätzlich über einen **Schrankraum**. Das dritte Zimmer wird aktuell als **Kinderzimmer** genutzt. Das großzügige Badezimmer umfasst **Wanne, Dusche, WC und Waschbecken**. In allen Schlafzimmern sind **Klimageräte** verbaut.

Keller: linkerhand des Abgangs befindet sich ein kleiner Abstellraum unter der Treppe, das **Kellerstüberl (mit Soundsystem)** sowie ein weiterer Abstellraum in dem sich das Smart Home System und der Sicherungsschrank befinden. Rechterhand liegen ein **Hauswirtschaftsraum** mit viel Platz für Wäschepflege und der **Heizraum** mit Warmwasserboiler, Gasheizung und Festbrennstoffofen.

Die Außenanlage

Der liebevoll gestaltete Garten ist sowohl über die Terrasse als auch seitlich um das Haus begehbar. Ein **gepflasterter Weg** führt zur **Gartenhütte**, die über einen **Internetanschluss** verfügt – ideal für Homeoffice oder private Hobbys.

Ein **eigener Brunnen** sorgt für kostengünstige Gartenbewässerung.

Vor dem Haus befindet sich ein **KFZ-Abstellplatz**, bereits mit Vorkehrungen für eine **Wallbox** zur E-Auto-Ladung.

Smart-Home & Ausstattungs-Highlights

- Loxone-System: **Licht, Temperatur und Rollläden** steuerbar per Schalter, App oder Szenarien
- **Alarmanlage** mit Reedkontakten für gekippte Fenster
- **Videogegensprechanlage** (auch über Smartphone steuerbar)
- **Lautsprecherboxen** in nahezu allen Räumen
- **3-fach verglaste Alu-Kunststofffenster mit Insektenschutzgitter**
- **Glasfaseranschluss** vorhanden
- LAN-Anschlüsse in Wohnzimmer, Schlafzimmern, Kellerstüberl und Gartenhütte
- Leerverrohrung für **Photovoltaik-Anlage**
- Stromzuleitung für **Wallbox** vorbereitet

Technik, Heizung & Betriebskosten

Die **Beheizung und Warmwasseraufbereitung** erfolgen über eine **Gastherme** oder einen **Festbrennstoffofen**, gesteuert über Heizkörper. Das System ist **witterungsgeführt**.

Zwei Kaminzüge sind vorhanden und ermöglichen den Anschluss einer **zusätzlichen Festbrennstoffheizung** (nach Rücksprache mit dem Rauchfangkehrer).

Betriebskosten:

- **Gas und Strom: rund 440€ im Quartal**
- **Gemeindekosten** (Grundsteuer, Kanal, Bereitstellung, Müllabfuhr): ca. **€200 im Quartal**

- **Wasser: 113€ im Quartal**

Somit belaufen sich die **Monatlichen Ausgaben** (bis auf Versicherung, Internet usw.) **auf rund 251€** - die Angaben sind natürlich Verbrauchsabhängig.

Infrastruktur:

? Bildungseinrichtungen

Kindergärten, Volksschulen und **weiterführende Schulen** sind alle in der nahen Umgebung vorhanden.

? Gesundheitsversorgung

- **Klinik Donaustadt:** Bietet eine umfassende medizinische Versorgung und ist mit dem Auto in 15 Minuten erreichbar.
- **Ärzte und Fachärzte:** Die ärztliche Versorgung ist in der unmittelbaren Umgebung sehr gut.

?? Nahversorgung

In der näheren Umgebung sind einige Filialen von großen Supermarktketten wie Billa, Lidl, Spar und DM und BIPA.

Diese Geschäfte bieten eine umfassende Nahversorgung und sind sowohl zu Fuß, mit dem Auto als auch mit dem Fahrrad gut erreichbar.

? Öffentlicher Verkehr

Busverbindungen:

- **Linie 98A:** Fährt zur U2 Station Aspernstraße.
- **Linie 99A:** Fährt zur U2 Station Seestadt.

Aktuelle Fahrpläne und Verbindungen sind über den Verkehrsverbund Ost-Region (VOR) abrufbar: www.vor.at

? Auto-Anbindung:

- Anbindung über die Eßlinger Hauptstraße, Groß-Enzersdorfer Straße und Langobardenstraße zur A23.

? Besonderheiten & Freizeit

Wien bietet unendlich viele Möglichkeiten für die Gestaltung der Freizeit.

Wichtig

Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, dringendes Wohnbedürfnis), kommen Sie jetzt in den Genuss der Gebührenbefreiung von der **Grundbucheintragungsgebühr** (1,1%) und der **Eintragungsgebühr des Pfandrechts** (1,2%)!

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

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 <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <3.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap