

# **Modernes Reihenhaus, möbliert mit Pool und E-Stellplatz**



**Objektnummer: 27414**

**Eine Immobilie von EXPAT CONSULTING Real Estate &  
Relocation Services GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	120,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	170,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	1
Keller:	75,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 30,47 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	795.000,00 €
Betriebskosten:	120,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Franz Eggenweber**

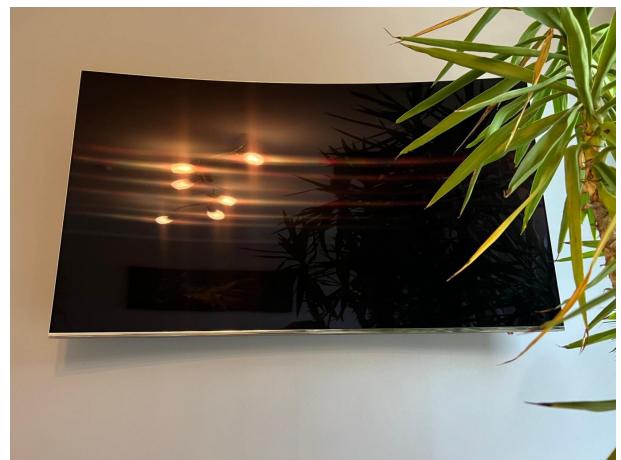
EXPAT CONSULTING Real Estate & Relocation Services GmbH  
Bauernmarkt 8/17  
1010 Wien

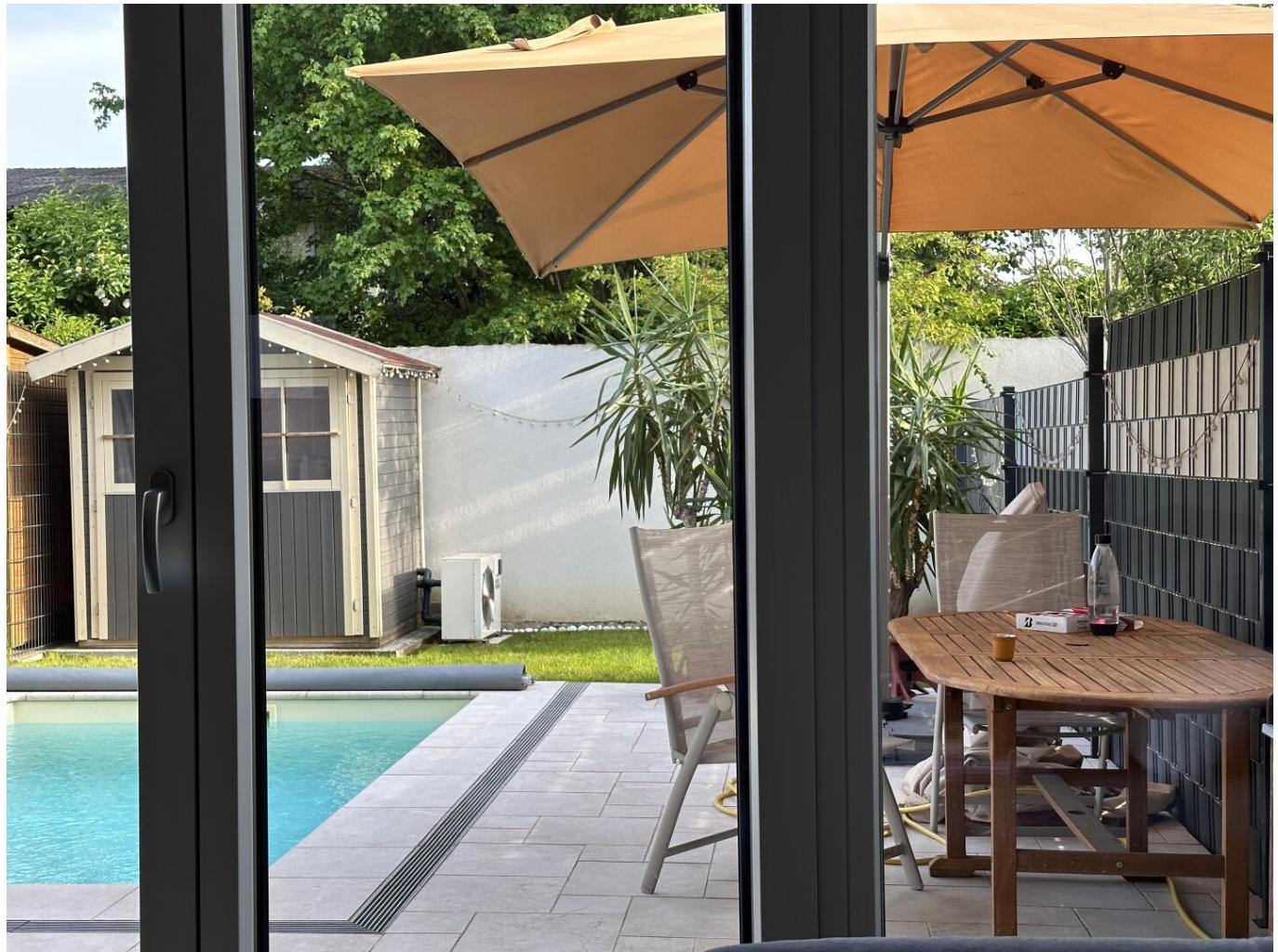
T +43 1 328 8818-0  
H +43 660 346 0418  
F +43 1 328 8818-60

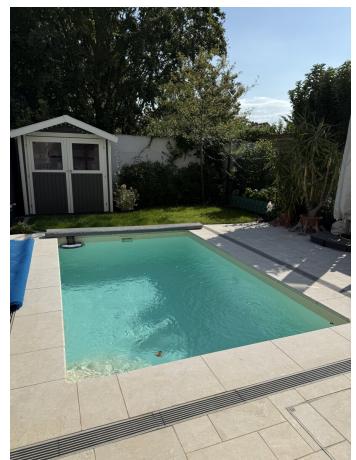
































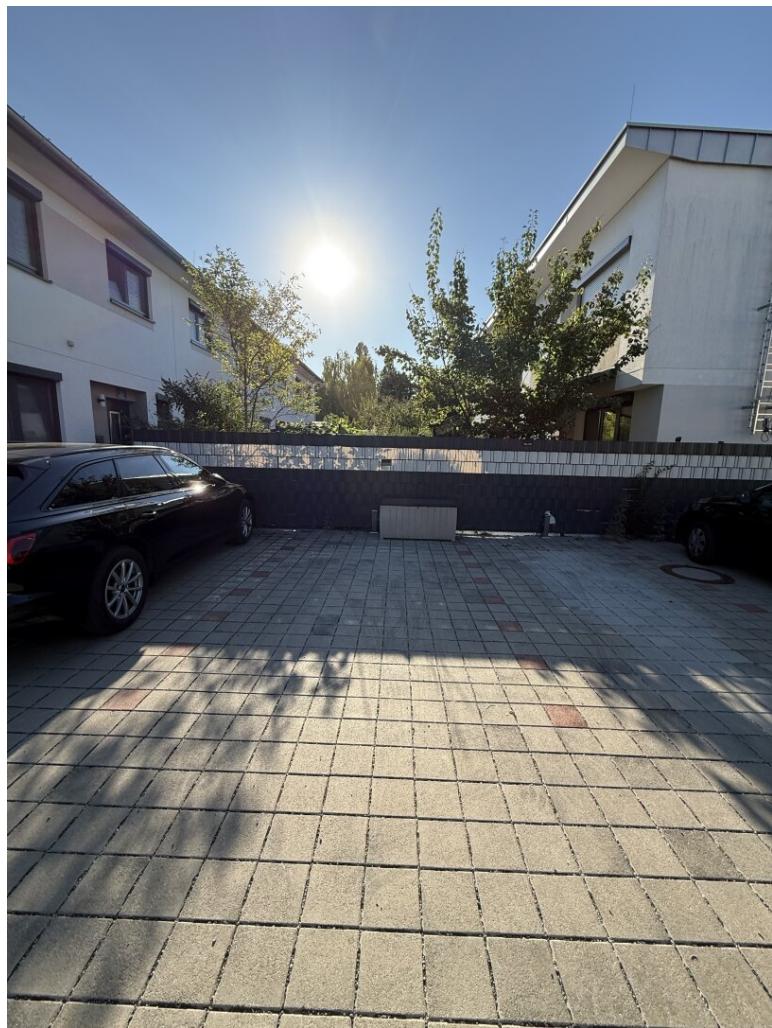












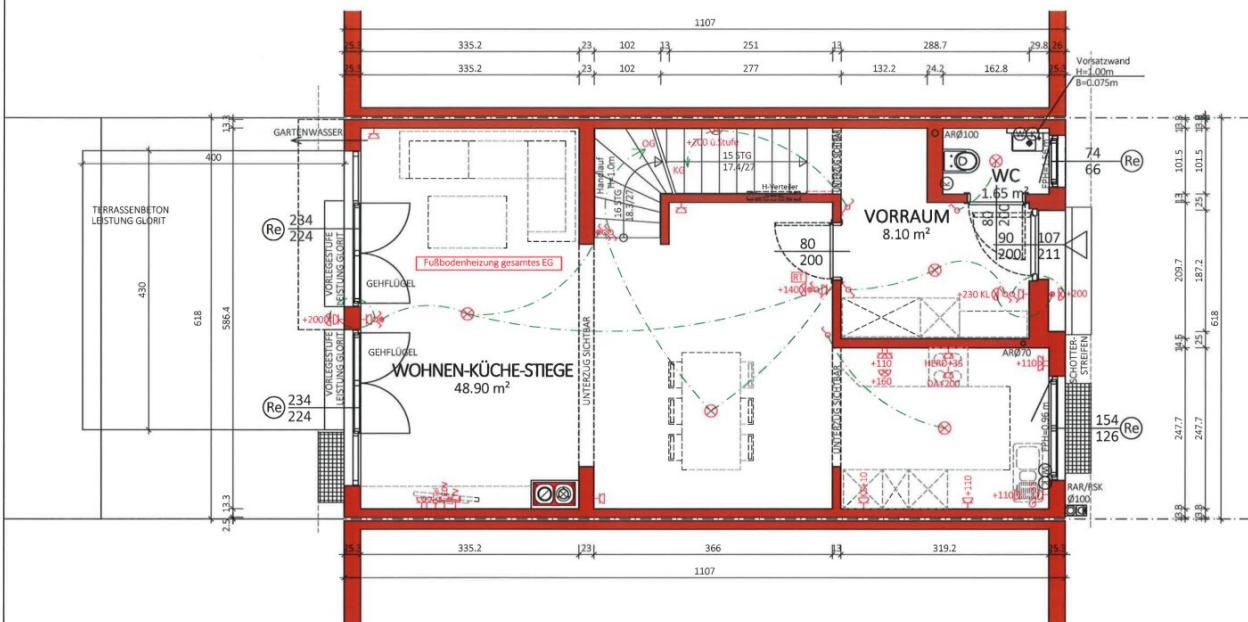




BV:1220 WIEN, COLERUSGASSE 10

Haus 10 Kunde:Fa. Glorit

(Re) Vorbereitung Leerrohr für Rolläden Leistung Glorit, kein Fassadenausschnitt

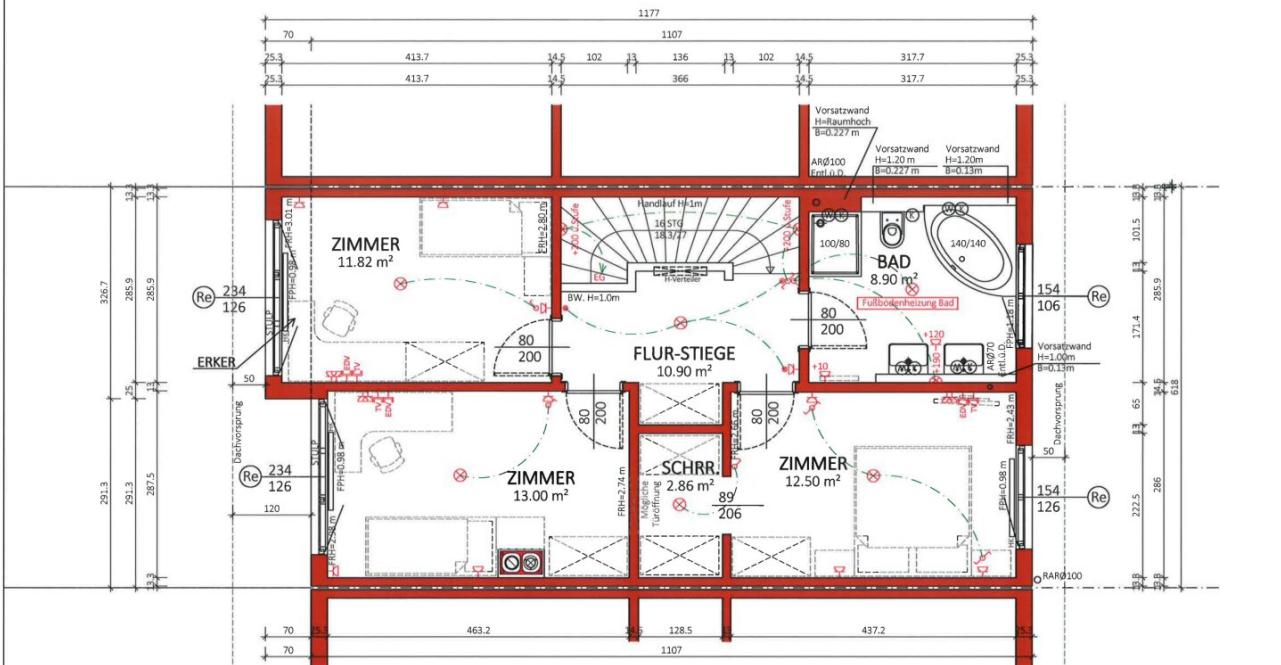


Typ:ULTZMANN		VORABZUG		Glorit Bausysteme GmbH A-230 Gross Enzersdorf Gloritstraße 2 T: +43 2249 / 7090 W: glorit.at
ERDGESCHOSS		Technische Änderungen vorbehalten		
M = 1:50		Datum: 30.03.2016		
Gez: KS		Änderung: 00.00.2015		
Platz: P1, PROJEKTE -ACA\15-014 COLERUSGASSE 10\GEBÄUDEMODULESB-PLANETOP 10				
Plantitel: 15-014-01-58-EG-TOP10-COLERUSGASSE 10.DWG		Freigabe: 2016-03-31		

BV:1220 WIEN, COLERUSGASSE 10

Haus 10 Kunde: Fa. Glorit

**(Re)** Vorbereitung Leerrohr für Rolläden Leistung Glorit, kein Fassadenausschnitt



NGF:  
59.98 m<sup>2</sup>  
WNF:  
55.77 m<sup>2</sup>

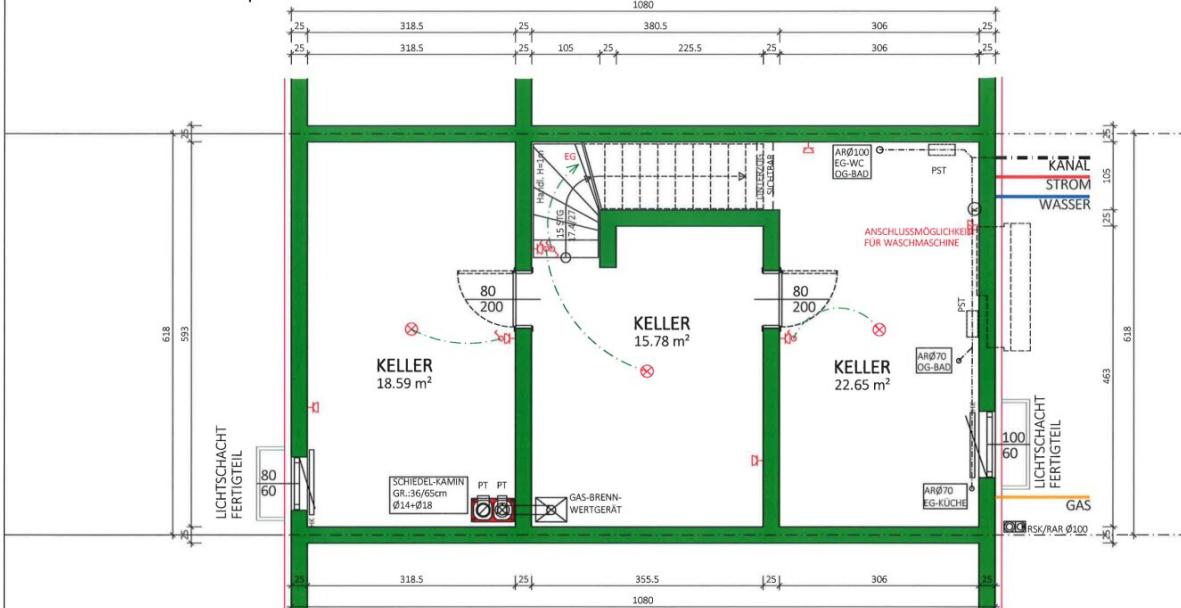
Typ:ULTZMANN		Maßgebend für die Anzahl der Eletroinstallationen ist die Leistungsbeschreibung NICHT der Plan!	
1 STOCK		VORABZUG	
		Technische Änderungen vorbehalten	
M = 1:50	Gez: KS	Datum: 30.03.2016	Aenderung: 00.00.2015
Pläfd: P1. PROJEKTE ACA/15-014 COLORUGASSE 10 GEBAÜDE/DEMODULE/EVSB/PLANETOP 10		Freiaabe: 2015-03-04	
Plattitel: 15-014-03 SB-05-TOP10-COLORUGASSE 10.DWG			

Glorit  
Bausysteme  
GmbH

A-2301 Gross Enzersdorf  
Gloritstraße 2  
T: +43 2249 / 7090  
W: glorit.at

BV:1220 WIEN, COLERUSGASSE 10  
sämtliche E-Inst. Unterputz

Haus 10 Kunde:Fa. Glorit



NF:  
57.02 m<sup>2</sup>  
BGF:  
66.74 m<sup>2</sup>

Typ:ULTZMANN

KELLER

VORABZUG

Technische Änderungen vorbehalten

M = 1:50

Datum: 30.03.2016

Gez: KS

Änderung: 00.00.2015

Platz: P1\_PROJECTE ACA15-014 COLERUSGASSE 10/GEBAU/DEMODULESB-PLAN/TOP 10

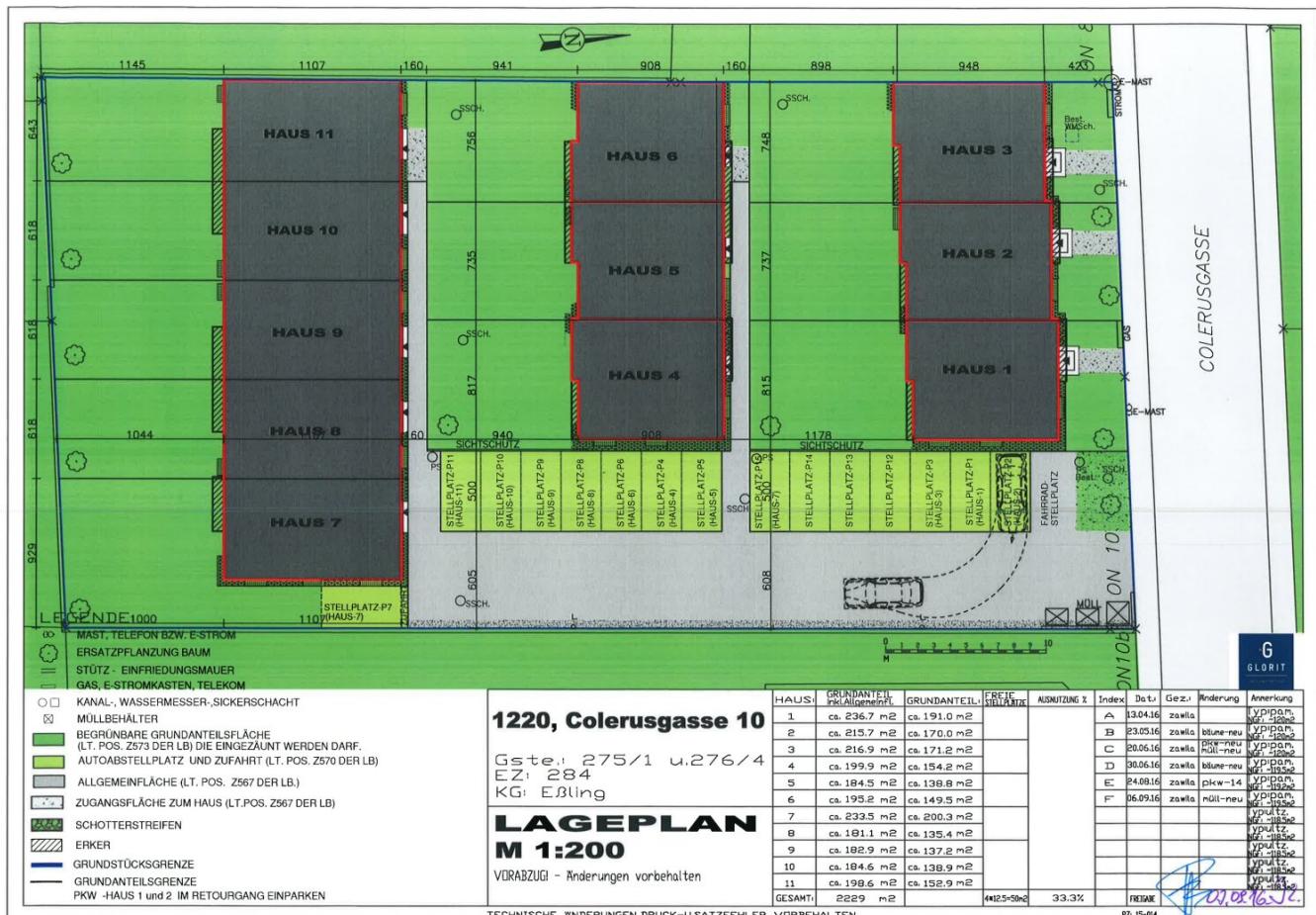
Freigabe:

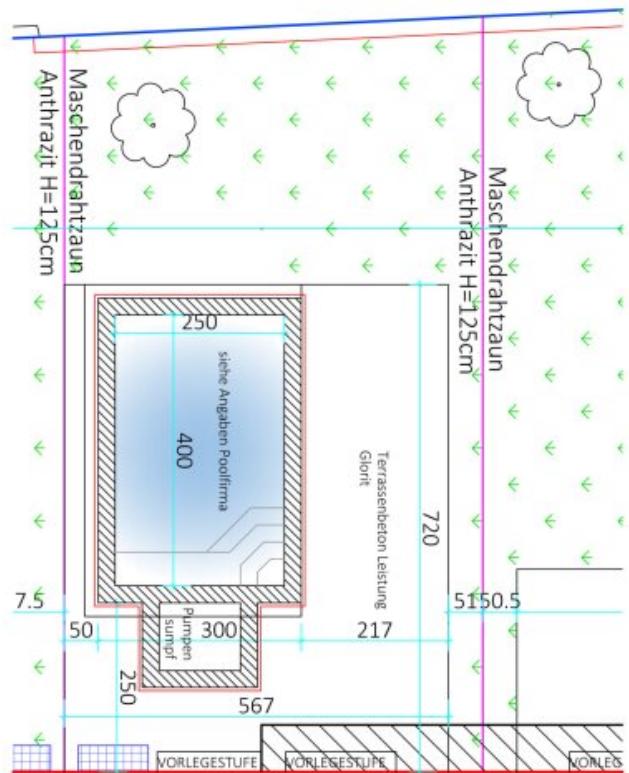
2016-03-21



Glorit  
Bausysteme  
GmbH

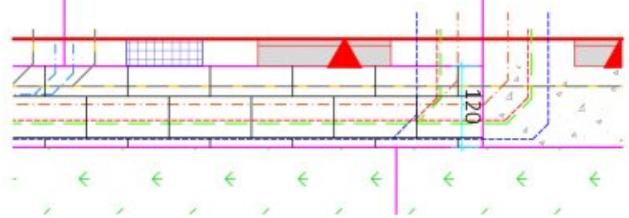
A-2301 Gross-Enzersdorf  
Gloritstraße 2  
T: +43 2249 / 7090  
W: glorit.at



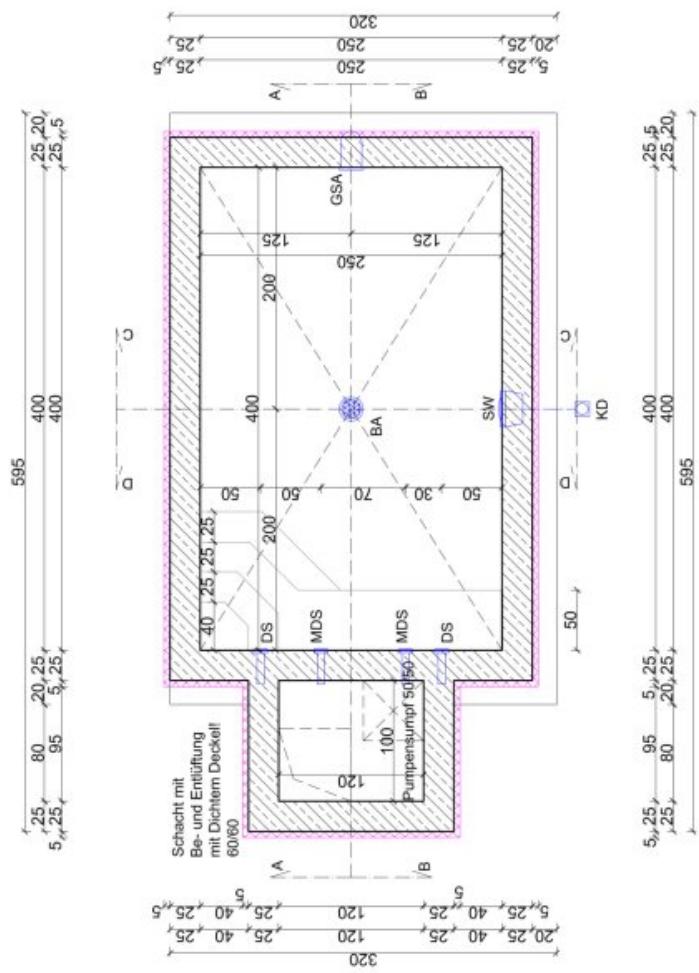


# HAUS 10

SCHLÖGL IONITA-GANEA



Grundriss





# Objektbeschreibung

Top-Reihenhaus-Traum mit Pool.

Voll möbliert und ausgestattet - mit allen Geräten - READY to move in!

Vorraum, gegliedertes Wohnzimmer (Wohnbereich / Essbereich) mit offener Küche, kleiner Garten mit Swimming-Pool, Stiegenaufgang - oben offen zur Galerie, 3 Schlafzimmer (Schlafzimmer mit begehbarer Schrankraum, Kinderzimmer, Büro), geräumiges Bad (mit Fenster) mit 2 Waschbecken, Wanne, Dusche, WC. Keller: Wohn-/Fitness-/Hobby-Raum, großer Lagerraum mit Regalen mit Waschmaschine und Trockner, Haustechnik-Raum mit Lagerbereich (Regale) und Tiefkühlschrank.

Heizung: Fußbodenheizung im EG und im Bad

Pool: geheizt mit Sicherheitsabdeckung. Vorbereitung für Gegenstromanlage.

Alle Fenster mit elektrischen Außenrollen und Fliegengittern.

DAN-Küche (mit 3 Sockelladen u. Apothekerschrank) mit Top-Einbaugeräten + Küchenmaschine (Bosch), Resch & Frisch Backofen u. Nespresso Espressomaschine. Voll ausgestattet mit Hausrat!!!

Verschiedene Fitnessgeräte (Laufband Crosstrainer, Standfahrrad, Hanteln)

PKW-Stellplatz beim Hauszugang mit E-Steckdose (Zähler im Haus)

Elektrisches Haustorschloss.

Ein Wohntraum für eine Familie steht bereit zum Einzug. Auch das Pianino ist bereit.

Die Ausstattung / Möblierung ist wie auf Fotos ersichtlich. Lediglich der Massage-Stuhl wird noch entfernt.

Viele der im Haus befindlichen Gebrauchsgegenstände können - ohne Aufpreis - mit übernommen werden. Nicht benötigte Gegenstände werden selbstverständlich entfernt.

Kostenkalkulation / -orientierung (aktuell, 2 Personen)

2. Strom € 94,- pro Monat

4. Gas € 62,- pro Monat

6. Wiener Netze Strom € 58,- pro Monat

8. Wiener Netze Gas € 66,- pro Monat

10. Betriebskosten (Kanla, Wasser, Müllabfuhr, ....) ca. € 120,- pro Monat

12. (Option) Internet (A1 Glasfaser 250 mbit) € 52,- pro Monat

Ich schlage eine Besichtigung / Begehung dieses "Einzugs bereiten" Reihenhauses mit Top-Ausstattung und Pool vor. "Schauen Sie sich das an ..."

Für weitere Informationen sowie eine Besichtigung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Hr. Franz Eggenweber

national - Tel: 0660 3460 418

international - Tel: +43 0660 3460 418

email: [eggenweber@expat-consulting.com](mailto:eggenweber@expat-consulting.com)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Geldautomat <2.500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <3.000m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap