

Modernes Townhouse in 1230 Wien: Erstbezug



Objektnummer: 7110/116

Eine Immobilie von VII Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	96,59 m²
Nutzfläche:	113,56 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	11,01 m²
Keller:	3,19 m²
Heizwärmebedarf:	B 43,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	580.000,00 €
Betriebskosten:	185,89 €
USt.:	18,59 €

Ihr Ansprechpartner



Viktor Igáli-Igálffy

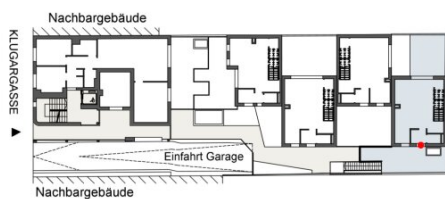
VII Immobilien e.U.
Liechtensteinstraße 1/1
2345 Brunn am Gebirge

T 0677/63484945
H 0677/63484945









KLUGARGASSE 12 - 1230 WIEN

TOP 13

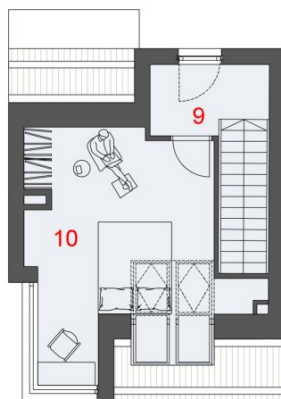
1	Vorraum	ca.	2.62	m²
2	WC	ca.	1.40	m²
3	Wohnküche	ca.	26.91	m²
4	Abstellraum	ca.	3.82	m²
5	Gang 1	ca.	8.36	m²
6	Bad	ca.	4.88	m²
7	Zimmer 1	ca.	9.62	m²
8	Zimmer 2	ca.	10.36	m²
9	Gang 2	ca.	3.51	m²
10	Zimmer 3	ca.	23.85	m²

Wohnnutzfläche 95.33 m²

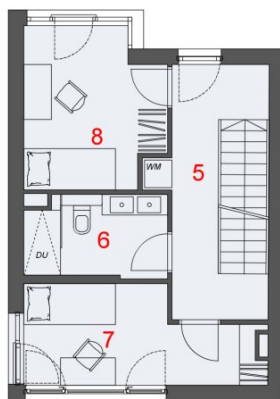
11	Terrasse	ca.	6.06	m²
12	Garten 1	ca.	11.11	m²
13	Garten 2	ca.	17.74	m²

Kellerabteil Top 13 ca. 4.68 m²

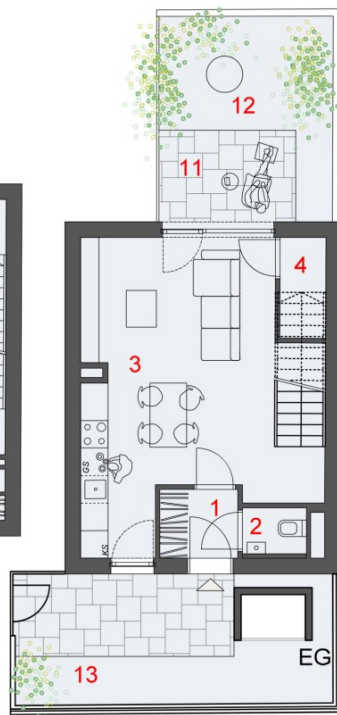
Raumhöhe Gang 2	ca.	2.12	m
Raumhöhe	ca.	2.52	m



2.OG



1.OG



EG

EG



ARCHITEKTURBÜRO
ATELIER 13 ZT GMBH
STADLERGASSE 4/1, 1130 WIEN
TEL. (01) 929 12 07, MAIL: office@atelier13.at

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich! Abgehängte Decken und Potenzen nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe). Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.

Stand: Oktober 2023

© Dieser Plan ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Urhebers vervielfältigbar. Schutzvermerk im Sinne des Urheberrechtes

Objektbeschreibung

Geschmackvoll designt von Architekten, qualitativ hochwertig errichtet von Baumeistern werden vier Townhäuser bezugsfertig und in allerbesten Qualität übergeben.

Aktuell ist nur noch 1 von 4 Häusern verfügbar!

[LINK ZUM VIDEO - hier klicken](#)

Zum Verkauf gelangt ein traumhaftes Stadthaus in einer ruhigen Gegend in 1230 Wien Liesing.

Die Stadthäuser sind Teil einer kleinen Wohnhausanlage.

Raumaufteilung Haus 13:

Vorraum 2,55m²

WC 1,30m²

Wohnküche 29,04m²

Abstellraum 2,20m²

Gang 8,48m²

Bad 5,17m²

Zimmer 1 9,97m²

Zimmer 2 9,73m²

Gang 3,66m²

Zimmer 3 24,30m²

Terrasse 5,96m²

Garten 11,01m²

zugeordnetes Kellerabteil 3,19m²

Die Wohnnutzfläche beträgt 96,59m²

Die Nutzfläche beträgt 113,56m²

Es wurde ein hochwertiger Parkettboden sowie schöne Feinsteinzeugfliesen verlegt.

Weiters kommen erneuerbare Energiesysteme zur Anwendung

Die Wärmeerzeugung erfolgt zentral im Heizraum im Untergeschoß (Luft - Wärmepumpe, PV Module zur Stromerzeugung).

Überzeugen Sie sich unverbindlich vor Ort! Gerne fragen Sie noch heute das Exposé an.

Der Erwerb ist auch als Anleger-Model möglich (für Investoren, die vermieten wollen).

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <5.000m

Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap