Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 106054

erstellt am : 08.11.2024

Objekttyp: 11
Vermarktungsart:Kauf
Gesamtkosten:542000€
Straße:
1220 Wien
Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Ulrike Krempl
Tel: +43 664 4264022
uk@novel-real.at

Wohnfläche: 100m²
Nutzfläche: 138m²
Grundfläche: 118m²

SCHLÜSSELFERTIGES REIHENHAUS MIT WOHNKELLER AUF EIGENGRUND

In Grünruhelage, umgeben von Feldern und Einfamilienhäusern, stehen insgesamt 6 exklusive, schlüsselfertige REIHENHÄUSER in Ziegelmassiv-Bauweise auf EIGENGRUND kurz vor der Fertigstellung. Diese idyllische Lage in Neuessling (zwischen Hirschstetten - Seestadt - Raasdorf) ist nicht nur ein Paradies für Familien, Die Anlage ist umgeben von unverbaubaren landwirtschaftliche Flächen. Erholungssuchende und Freizeitsportler, sondern bietet auch tollste Einkaufsmöglichkeiten durch das Donau-Zentrum, sowie die Gewerbeparks Stadlau und Kagran,

welche mit dem Auto in 10-15 Minuten erreichbar sind. Die nahe gelegenen Buslinien 24A und 89A bieten einen direkten Anschluss an die U-Bahnlinien U1 und U2.

Diese modernen und stilvollen Häuser verfügen über 4 Etagen mit 5 bis 7 Zimmern und einer Wohnfläche von 100 - 129 m² plus Untergeschoss mit 36 - 46 m² bzw. einer Nutzfläche von 135 - 175 m². Nahezu jede Wohnebene verfügt über 1 - 2 Terrassen bzw. Balkone. Zwei Häuser verfügen zusätzlich über einen Kfz-Stellplatz am Grundstück (samt Vorbereitung für E-Ladestation).

Ein besonderes Augenmerk wurde der optimalen Raumnutzung geschenkt und somit wird auch das Untergeschoß zu einem schlüsselfertigem und beheiztem Wohnkeller (mit Freifläche) ausgebaut, welcher neben Wirtschafts-/Technik- und Stauraum auch ein Badezimmer und ein weiteres Zimmer bietet, welches durch einen großen Lichtschacht mit doppelflügeliger Glastüre und einem Kellerfenster über ausreichend Belichtung und Belüftung verfügt.

Ziegel-Massivhaus inklusive Wohnkeller mit Freifläche

Wohnküche (mehr oder weniger offen gestaltet)
3 - 5 Schlafzimmer (OG und DG)
1 Zimmer im Wohnkeller (belichtet und belüftet)
2 Bäder mit Toilette (OG und DG)
1 Duschbad im Wohnkeller
Gäste-Toilette mit Handwaschbecken im EG
Vorraum (mehr oder weniger offen gestaltet)
div. Abstell-/Schrankräume
Wirtschafts-/Technikraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner
Balkone/Terrassen auf jeder Wohnebene

...beste und individuelle Raumnutzung durch ausgefeilte Grundrisse mit viel Stauraum!

Hochwertige, schlüsselfertige Ausstattung auf allen Ebenen (ohne Aufpreis)

Fußbodenheizung und Warmwasseraufbereitung mit
Luft-Wärmepumpe
Klimaanlage in allen Zimmern vorbereitet
Leerverrohrung für Photovoltaik
Kunststofffenster mit 3fach Verglasung von Kömmerling (anthrazit/weiß)
großflächige Fensterfronten für lichtdurchflutete Räume
Terrassen-Schiebetür im EG von Kömmerling
Dachflächenfenster von Velux
Außenrollläden elektrisch und integriert
Innentüren von Kunex mit Holzzargen - flächenbündig mit verdeckten Bändern
Sicherheitstüre in Alu anthrazit
Eichendielen-Parkettböden
Stufenbelag und Handlauf in Eiche
60 x 60 cm Feinsteinzeug Fliesen (hell- und dunkelgrau)
exklusive Sanitärausstattung plus Walk-In Duschen mit Glaswand

hochwertige, pulverbeschichtete Balkon-/Terrassengeländer (anthrazit)
hochwertige Feinsteinzeug-Platten auf den Terrassen und Balkonen
Kabel TV- und Internet-Anschlüsse (A1) in allen Zimmern
Gärten mit Rollrasen, Wasser- und Stromanschluss
hochwertiger Doppelstabmattenzaun in anthrazit (inkl. Schichtschutz)

....eine Ausstattung die nahezu keine Wünsche offen lässt!

REIHENHAUS 49 - 5 Zimmer samt Wohnkeller mit Freifläche

134,7 m² Wohn-/Nutzfläche inkl. Wohnkeller plus

11 m² Balkone in den Obergeschoßen plus

61 m² Garten mit Terrasse

KAUFPREISE - SCHLÜSSELFERTIG - MASSIVBAUWEISE - EIGENGRUND - EXKLUSIVE AUSSTATTUNG:

FÜR ANLEGER: ? 542.000,- zzgl. USt

FÜR EIGENNUTZER: ? 589.000,-

Eine Oase am Stadtrand von Wien

Genießen Sie die ruhige Lage umgeben von Feldern am Rande eines charmanten Wohngebietes mit Einfamilienhäusern, die Nähe zu vielen Sport- und Erholungsgebieten, sowie zu den vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten in den nahegelegenen Gewerbeparks Stadlau und Kagran. Aber auch das Donauzentrum erreichen Sie innerhalb von 15 Minuten.

Mit dem Auto erreichen Sie innerhalb von 10 Minuten (mit dem Rad in weniger als 20 Minuten) die Badeteiche von Hirschstetten und Süßenbrunn, den Golfclub Süßenbrunn, den Reitclub Donaustadt und das Pferdegestüt Prunnehof, die Blumengärten Hirschstetten und den Motorikpark. In fußläufiger Entfernung finden Sie Naherholungsgebiete, wie den Norbert-Scheed-Wald und auch eine Park mit Kinderspielplatz.

Die nahe gelegenen Stationen der Buslinien 24A und 89A bieten Ihnen eine direkte Anbindung an die U-Bahnlinien U1 und U2. So können Sie auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln innerhalb von 15 Minuten die Volkschule und den Kindergarten in der Schukowitzgasse erreichen. Eine großen Angebot an Schulen und Ärzten gibt es auch in der Seestadt.

*Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Die in diesem Exposé veröffentlichten Inhalte und Fotos unterliegen dem österreichischen Urheberrecht. Jede Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwendung bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Novel Real Immobilien GmbH.

Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer hin.

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.

Eckdaten

Grundfläche: 118m²
Wohnfläche: 100m²
Nutzfläche: 138m²

Zimmer: 5
Bäder: 3

Nutzungsart: Haus

Befeuerung: Luftwärmepumpe,
hwbwert: 35.8m²
hwbklasse: Bm²
fgeewert: 0.62m²
fgeeklasse: A+m²

Preisinformationen

Kaufpreis: 542000€

Kontaktinformationen

Vorname: Ulrike
Nachname: Krempl
Tel:: +43 664 4264022
E-Mail: uk@novel-real.at