Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 110920

erstellt am : 22.11.2024

Objekttyp: 27
Vermarktungsart:Kauf
Gesamtkosten:768980€
Straße:
1140 Wien
Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Mario Rauch
Tel: 0650/922-79-63
mario.rauch@immopartner.net

Wohnfläche: 100.62m²
Nutzfläche: 100.62m²
Grundfläche: 1218m²

Gartenidylle am Wienfluss ? Erstbezug mit Terrasse - FS Q2/2025

? Top 2 ? Gartenwohnung mit 4 Zimmern im Neubau ?Haus an der Wien?

Wohnfläche: ca. 101 m²?|?Garten: ca. 173 m²?|?Terrasse: ca. 8 m²
Schlüsselfertiger Erstbezug?|?Fertigstellung: Q2/2025
Nachhaltiger Neubau in Massivholz-Bauweise

? Wohnen mit eigenem Garten ? ein echtes Stück Lebensqualität

Sie träumen von einem Zuhause mit Garten? Morgens barfuß ins Gras, abends mit einem Glas Wein auf der Terrasse entspannen? Diese stilvolle Gartenwohnung erfüllt genau diesen Wunsch.

Die südostseitig ausgerichtete 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im exklusiven Zubau des Neubauprojekts ?Haus an der Wien?, das mit nur acht Einheiten eine private, hochwertige Atmosphäre bietet. Der rund 181 m² große Eigengarten samt 8 m² Terrasse ist ein echtes Highlight ? ideal für Gartenliebhaber, Familien mit Kindern oder alle, die gerne draußen Zeit verbringen.

? Lage: Grünruhelage mit perfekter Anbindung

Mitten im Grünen und dennoch zentral:

150 m zur S-Bahn Hadersdorf

100 m zum Hadersdorfer Bad

200 m zu Bio-Supermarkt, Billa, Spar & Co

Volksschule, Kindergarten & neue Bildungseinrichtung in unmittelbarer Nähe

Direkt am Wienfluss-Radweg mit Zugang zu Spazier- und Radwegen bis in den Wienerwald

Das Grundstück liegt abseits vom Verkehr ? in ruhiger Grünlage auf einem Fahnengrundstück, aber mit optimaler Anbindung an den öffentlichen Verkehr und die Westausfahrt. Ideal für alle, die kurze Wege, Naturverbundenheit und urbanen Komfort kombinieren möchten.
Optional: Tiefgaragenplatz im Haus (? 28.500)

?? Die Wohnung im Überblick

101 m² Wohnfläche mit perfekter Raumaufteilung

Großzügiger offener Wohnbereich (ca. 40 m²) mit Wohnküche, Essplatz & Loungezone

Direkter Zugang zur Terrasse & Garten von jedem Zimmer aus

3 Schlafzimmer

Hochwertiges Bad mit Wanne & Doppelwaschbecken

Separates WC

Bodentiefe Fenster/Türen

?? Ausstattungshighlights

Nachhaltige Energieversorgung durch Erdwärmepumpe

Photovoltaik zur Energiegewinnung für die Erdwärmepumpe

Fußbodenheizung mit Temperierfunktion

Echtholzparkett (Eiche) in allen Wohnräumen

Hochwertige Sanitärausstattung

Elektrische Raffstores an allen Fenster- und Türelementen

Massivholz-Bauweise für gesundes Raumklima & modernes Wohnen

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder vereinbaren Sie eine persönliche Besichtigung.
Erleben Sie Gartenwohnen in seiner schönsten Form ? mitten in Wien Hadersdorf!

Kontakt:
Mag. Mario Rauch
? 0650 / 922 79 63?|?? www.rauch-immo.at

Folgende Wohnungen stehen zum Verkauf:

Top Haus 1 - EG - 2 Zimmer (optional 3 Zimmer) - 76,02m² WNFl - 136,32m² Freifläche

Top 1 - EG - 4 Zimmer - RESERVIERT
Top 2 - EG - 4 Zimmer - 100,62m² WNFl - 181,13m² Freifläche
Top 3 - 1. OG - 4 Zimmer - VERKAUFT
Top 4 - 1. OG - 3 Zimmer - VERKAUFT
Top 5 - 2. OG - 4 Zimmer - RESERVIERT
Top 6 - 2. OG - 4 Zimmer - 83,92m² WNFl - 19,65m² Freifläche
Top 7 - DG - 4 Zimmer - VERKAUFT

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 / EntfernungenGesundheitArzt <2.500mApotheke <500mKlinik <5.000mKrankenhaus <3.500mKinder & SchulenSchule <500mKindergarten <500mUniversität <2.000mHöhere Schule <7.500mNahversorgungSupermarkt <500mBäckerei <500mEinkaufszentrum <500mSonstigeGeldautomat <500mBank <500mPost <500mPolizei <500mVerkehrBus <500mStraßenbahn <3.000mU-Bahn <3.000mBahnhof <500mAutobahnanschluss <1.000mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 1218m²
Wohnfläche: 100.62m²
Nutzfläche: 100.62m²

Zimmer: 4
Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie
Heizungsart: Zentral

hwbwert: 49.2m²
hwbklasse: Bm²
fgeewert: 0.63m²
fgeeklasse: A+m²

Preisinformationen

Kaufpreis: 768980€

Kontaktinformationen

Vorname: Mario
Nachname: Rauch
Tel:: 0650/922-79-63
E-Mail: mario.rauch@immopartner.net