

1130 Wien | Wohnung | Objektnummer: 55363

## Grünruhelage | Erstbezug mit 4 Zimmern, Eigengarten & Keller | Luftwärmepumpe, Klima- & PV- Vorbereitung



Ihr Ansprechpartner

**Aurelian Tranc**

Immobilienmakler

+43 1 / 512 88 89 - 31

+43 681 / 811 02 578

aurelian.tranc@riwog.at

www.riwog.at

## Grünruhelage | Erstbezug mit 4 Zimmern, Eigengarten & Keller | Luftwärmepumpe, Klima- & PV-Vorbereitung



Am Ende einer ruhigen, grünen Sackgasse wird soeben dieses Doppelhaus fertiggestellt. Hierbei wird der Altbestand erneuert und das Dachgeschoss ausgebaut. Praktische Grundrisse, tolle Außenflächen und eine gehobene Ausstattung vollenden das attraktive Angebot.

Die Lage zeichnet durch die natürliche Idylle kombiniert mit der guten Erreichbarkeit bzw. Infrastruktur aus. Einkaufsmöglichkeiten und Haltestellen sind fußläufig erreichbar.

Highlights:

- **SCHLÜSSELFERTIGER ERSTBEZUG**
- **RUHIGE LAGE AM ENDE EINER SACKGASSE**
- **GROßER KELLER MIT WASCHKÜCHE**
- **ÖFFENTLICHE ANBINDUNG FUßLÄUFIG ERREICHBAR**
- **EIGENGARTEN MIT TERRASSE**
- **LUFTWÄRMEPUMPE MIT FUßBODENHEIZUNG**
- **KLIMA- & PV-VORBEREITUNG**

### INFOS ZUR DOPPELHAUSHÄLFTE

- **BEZIEHBAR:** ab sofort
- **WOHNFLÄCHE:** ca. 114,69 m<sup>2</sup>
- **KELLER:** ca. 48,06 m<sup>2</sup>
- **GARTEN:** ca. 96 m<sup>2</sup>
- **EG-TERRASSE:** ca. 14 m<sup>2</sup>
- **OG-BALKON:** ca. 8,58 m<sup>2</sup>
- **DG-TERRASSE:** ca. 12,73 m<sup>2</sup>
- **ZIMMER:** 4

- **WASCHMASCHINENANSCHLUSS:** Im Keller
- **HEIZUNG:** Luftwärmepumpe - Fußbodenheizung
- **KLIMA:** Vorbereitung im Dachgeschoss
- **KÜCHE:** Anschlüsse vorhanden
- **AUSSTATTUNG:** Eichenparkettboden, Feinsteinzeugfliesen (75x150 cm) in den Bädern und WC, 3-Scheiben-Isolierverglasung, teils Hebe-Schiebetüren, elektronische Außenverschattung (Raffstores & Außenrolläden)
- **VERKEHRSANBINDUNG:** Straßenbahn 60 & 62
- **HWB:** 40,7 kWh/m<sup>2</sup>a; **fGEE** 0,62 **DG:** **HWB:** 53,8 kWh/m<sup>2</sup>a; **fGEE** 0,65
- **KLASSE:** B/A+ **DG:** C/A+

## KOSTEN:

- **KAUFPREIS: € 1.270.000,--**

## NEBENKOSTEN WELCHE VOM KÄUFER ZU TRAGEN SIND

- **PROVISION:** € 45.720,-- inkl. 20% USt
- **KAUFVERTRAGSERRICHTUNG:** Mag. Markus Michtner - 1% des Kaufpreises zzgl. Barauslagen und Ust.

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

Wohnfläche:	ca. 162,75 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Gartenfläche:	ca. 96 m <sup>2</sup>	Schlüsselfertig:	Ja
Kellerfläche:	ca. 48,06 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	sofort
Terrassenfläche:	ca. 26,73 m <sup>2</sup>	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Balkonfläche:	ca. 8,58 m <sup>2</sup>	Heizung:	Fußbodenheizung
Zimmer:	4	Lagebewertung:	sehr gut
Bäder:	2	Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
WCs:	3	Erschließung:	vollerschlossen
Abstellräume:	1	Bauart:	Neubau
Gärten:	1	Zustand:	Erstbezug
Keller:	1	Baujahr:	2025
Terrassen:	2	Ausrichtung:	Süden
Balkone:	1		
		Energieausweis	
		Gültig bis:	26.09.2032
		HWB:	<b>B</b> 40,7 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	<b>A+</b> 0,62

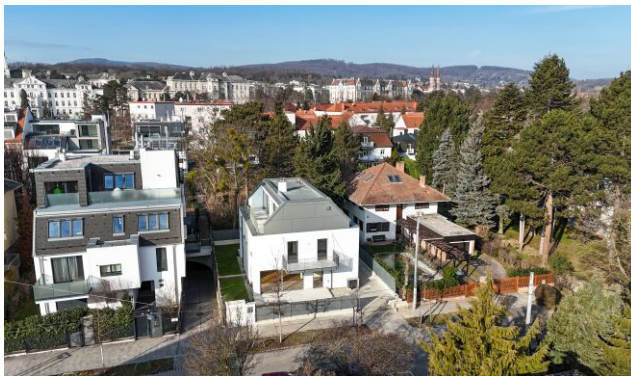
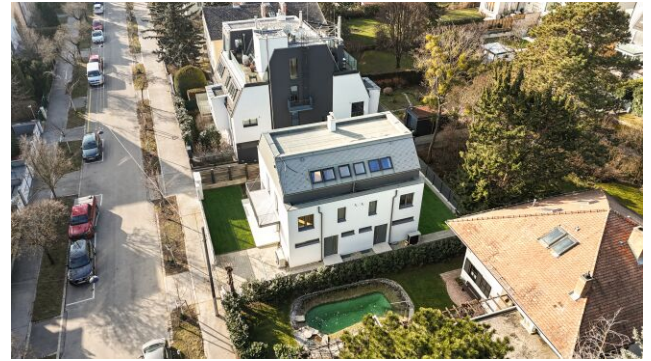
## Ausstattung

Dachform:	Flachdach	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller		
Boden:	Fliesen, Parkett		
Befeuerung:	Luftwärmepumpe		
Belüftung:	Klimaanlage	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Balkon:	Südbalkon / -terrasse, Westbalkon / -terrasse	WCs:	Toilette, Gäste-WC
		Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche
		Extras:	Wasch- / Trockenraum, Abstellraum, Gartennutzung

## Preisinformationen

Kaufpreis:	1.270.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Vertragserrichtungskosten:	Mag. Markus Michtner - 1% des Kaufpreises zzgl. Barauslagen und Ust.
		Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Weitere Fotos



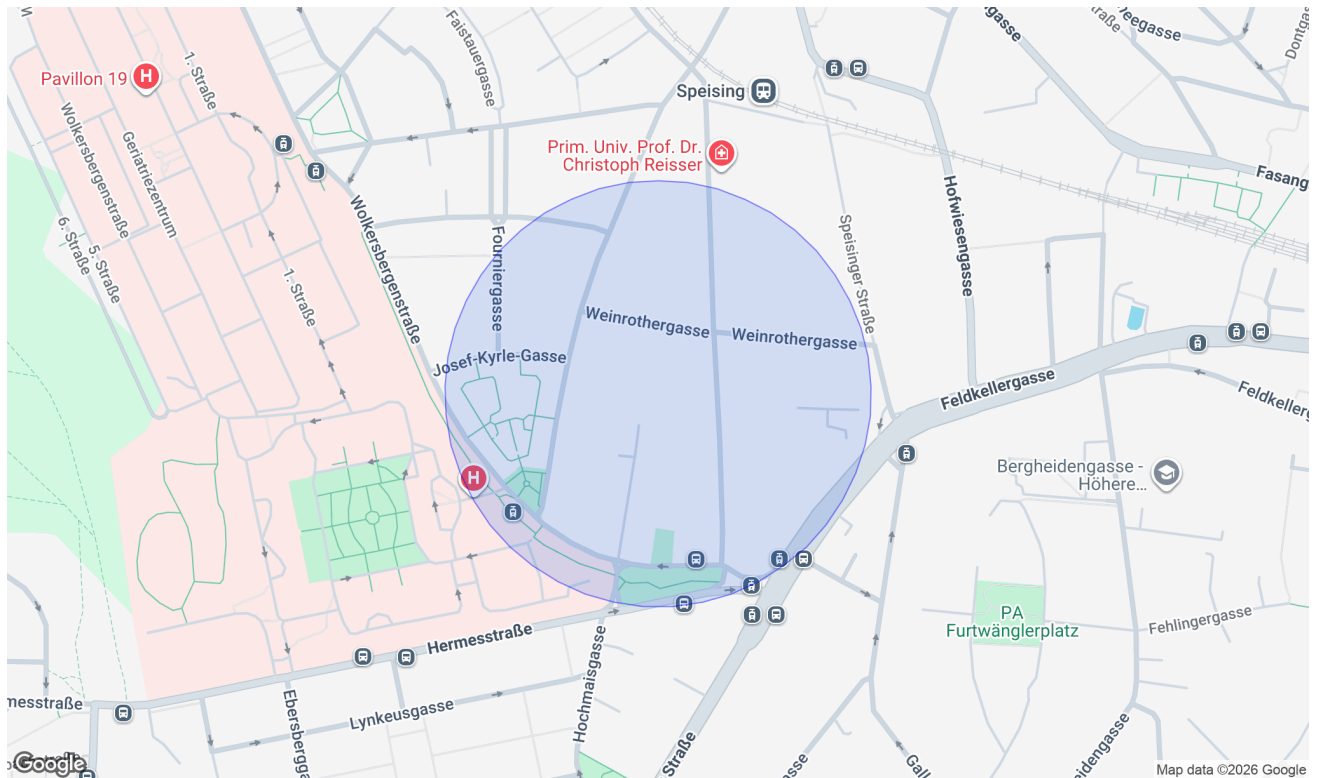






## Lage

1130 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	1.000 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	1.000 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	3.500 m

### Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	2.500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	3.500 m

### Kinder & Schulen

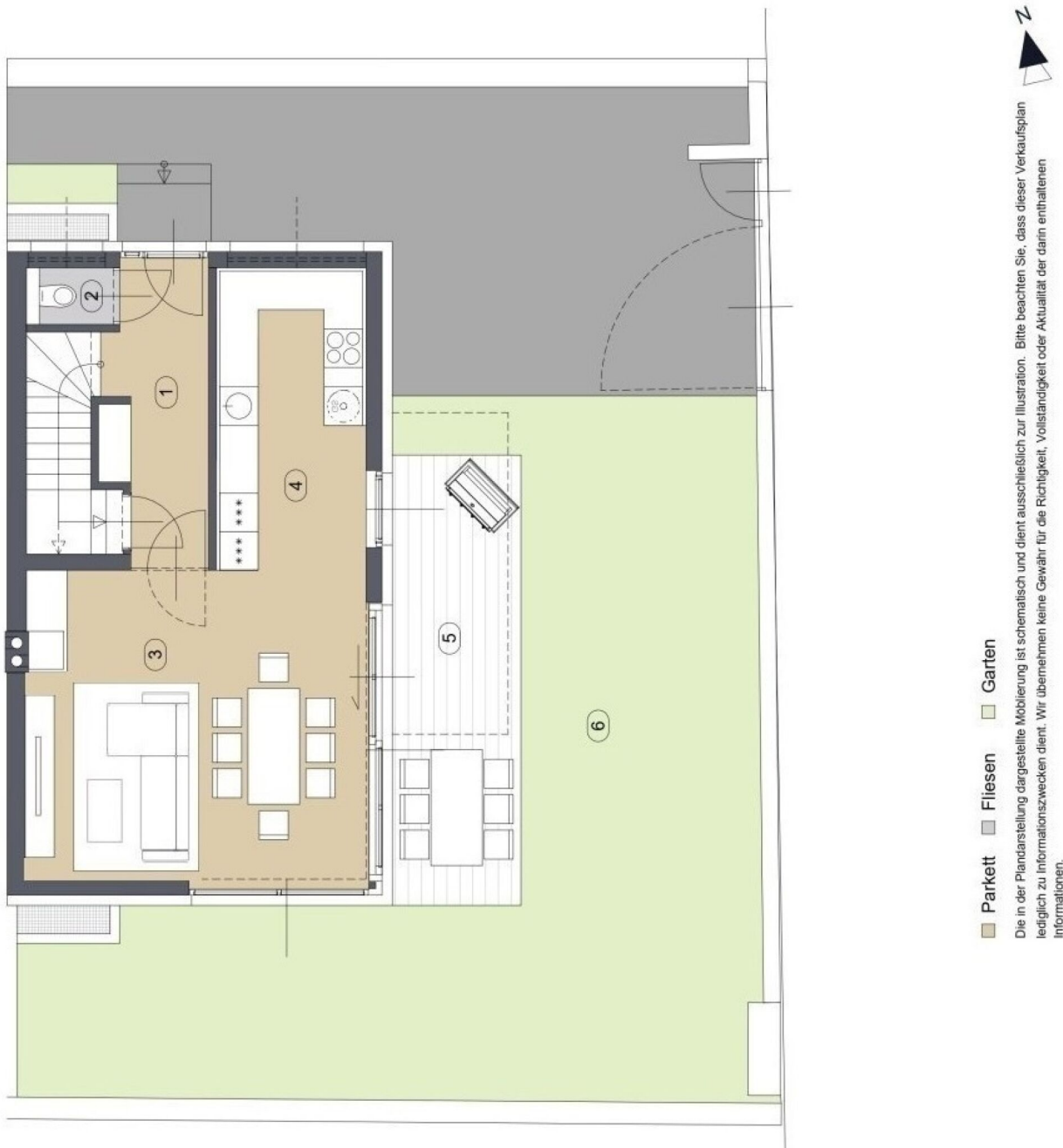
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	2.000 m
Höhere Schule	4.500 m

### Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	1.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Pläne





Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Bitte beachten Sie, dass dieser Verkaufsplan lediglich zu Informationszwecken dient. Wir übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der darin enthaltenen Informationen.

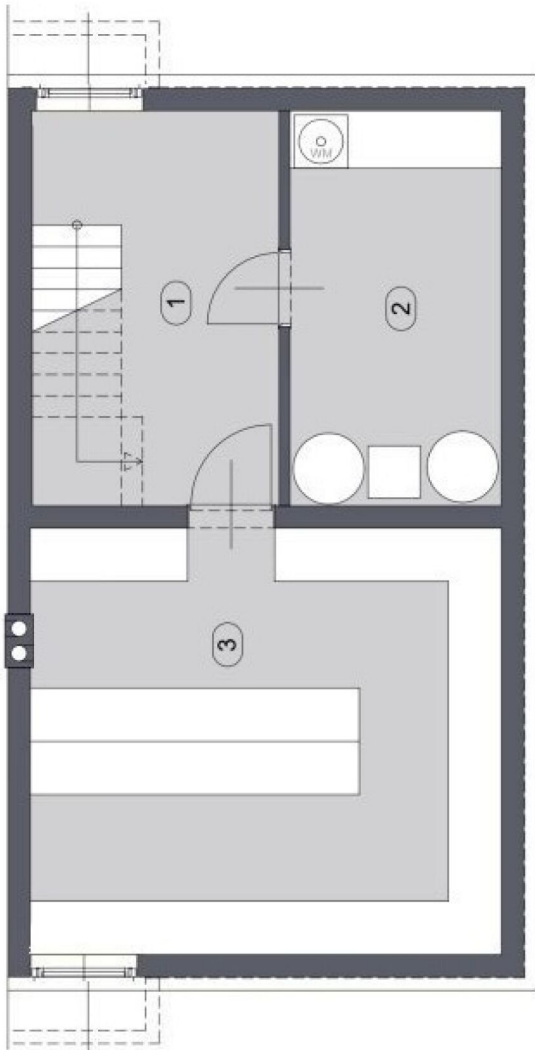
■ Parkett ■ Fliesen



■ Parkett ■ Fliesen

Die in der Planarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Bitte beachten Sie, dass dieser Verkaufsplan lediglich zu Informationszwecken dient. Wir übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der darin enthaltenen Informationen.





■ Parkett ■ Estrich

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Bitte beachten Sie, dass dieser Verkaufsplan lediglich zu Informationszwecken dient. Wir übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der darin enthaltenen Informationen.

FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

# Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

## Warum AWFS Financial Service?

- ▶ Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- ▶ Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- ▶ Präzise & verständnisvoll
- ▶ Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

**Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!**

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



## Ihr Mutter – Tochter Power Team

**Alexandra Wallner** +43 676 88 400 1886

**Nina Wallner, MSc.** +43 676 88 400 1917

**E-Mail** info@awfs.at