

1220 Wien | Haus | Objektnummer: 10120

# RUHIGE TRAUMLAGE BEIM SCHILLERWASSER - GROSSE EINZELHÄUSER auf EIGENGRUND - PROVISIONSFREI



Symbolbild

Ihre Ansprechpartnerin

**Vera Giljum**

Immobilienmaklerin

+43 1 478 93 55

[vg@rossoimmobilien.com](mailto:vg@rossoimmobilien.com)

<http://www.rossoimmobilien.com>

## RUHIGE TRAURLAGE BEIM SCHILLERWASSER - GROSSE EINZELHÄUSER auf EIGENGRUND - PROVISIONSFREI



### Lage

Nähe Schillerwasser und Mühlwasser

### Beschreibung

#### **BEIM SCHILLERWASSER**

#### **MODERNE EINZELHÄUSER AUF EIGENGRUND**

AUSSEN FERTIG - INNEN BELAGSFERTIG PLUS oder SCHLÜSSELFERTIG  
NIEDRIGENERGIEHAUS

#### **STATUS: BAUBEWILLIGT**

**FERTIGSTELLUNG: schlüsselfertig ca. 16 Monate ab Kaufvertrag**

#### **BESCHREIBUNG/LAGE :**

**Bauvorhaben: 3 GROSSE MODERNE EINZELHÄUSER MIT DACHTERRASSE – AUF EIGENGRUND**, in idyllischer Grünlage beim Schillerwasser, jedes Haus mit Vollunterkellerung, Gartenterrasse und Dachterrasse/Balkon. Hervorragende öffentliche **Verkehrsanbindung zur U2 Station Donaustadtbrücke mit Bus 93A**

(Fahrzeit ca 6-7 min)

**Einkaufsmöglichkeiten** am Biberhaufenweg (Spar, Bankomat, etc.) und Hardeggasse; **Kindergärten und Schulen** mit Bus 93A/96A gut erreichbar. Eine Reihe von Gasthäusern ergänzt das Infrastrukturangebot.

Abwechslungsreiche **Freizeitmöglichkeiten**: Baden im nahen Schillerwasser und Mühlwasser (Strandbad Stadlau), Joggen im Auwald, Radfahren, Reiten u.v.m.

#### **FLÄCHEN und KAUFPREISE:**

**EINZELHAUS HAUS 1** (ONR. 10A) freistehend  
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE : ca. 329,0 m<sup>2</sup>  
**NUTZFLÄCHE: ca. 160 m<sup>2</sup>**  
**WOHNFLÄCHE: ca. 146 m<sup>2</sup>**  
**AUSFÜHRUNG belagsfertig plus: € 949.900,-**  
**AUSFÜHRUNG schlüsselfertig: € 1,002.900,-**

**EINZELHAUS HAUS 2** (ONR. 10B) gekoppelt mit Haus 3  
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE : ca. 298 m<sup>2</sup>  
**NUTZFLÄCHE: ca. 165 m<sup>2</sup>**  
**WOHNFLÄCHE: ca. 146 m<sup>2</sup>**  
**AUSFÜHRUNG belagsfertig plus: € 899.900,-**  
**AUSFÜHRUNG schlüsselfertig: € 952.900,-**

**EINZELHAUS HAUS 3** (ONR. 10C) gekoppelt mit Haus 2  
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE : ca. 291 m<sup>2</sup>  
**NUTZFLÄCHE: ca. 165 m<sup>2</sup>**  
**WOHNFLÄCHE: ca. 146 m<sup>2</sup>**  
**AUSFÜHRUNG belagsfertig plus: € 879.900,-**  
**AUSFÜHRUNG schlüsselfertig: € 931.900,-**

Zuzüglich verfügt jedes Haus über:  
eine **GARTENTERRASSE** mit ca. 20 m<sup>2</sup>,  
eine **DACHTERRASSE** mit ca. 11 m<sup>2</sup>,  
ein **VOLLKELLERGECHOSS** mit einer zusätzlichen NFL von ca. 61 m<sup>2</sup>  
und 1 **PKW** Abstellplatz

### **RAUMAUFTeilUNG der Häuser – 5 ZIMMER – 2 BÄDER – 3 TOILETTEN**

#### **ERDGESCHOSS**

Eingang/Vorraum, Gästetoilette, Abstellraum, Küchenbereich getrennt offen, 1 großer Raum für Essen und Wohnen mit Ausgang zur Gartenterrasse ca. 20 m<sup>2</sup> und zum Garten;

#### **OBERGESCHOSS:**

Vorraum/Stiege, 3 Schlafzimmer, Bad mit Wanne 180/80/ Dusche 100/90, 2 Waschbecken und Toilette;

DACHGESCHOSS: 1 großes Zimmer, Bad mit Dusche, Waschbecken und Toilette, Dachterrasse ca.11 m<sup>2</sup>

KELLERGECHOSS: 3 Kellerräume mit je einem Fenster (inkl. Haustechnik /Heizungsanlage).

### **Ausführung belagsfertig PLUS**

#### **Exklusive Ausführung in Niedrigenergiebauweise**

Allgemein

Gesamte Behördenabwicklung

Sämtliche Anschlussleistungen und -gebühren (Gas, Wasser, Strom, Kanal, Telefon)

Individuelle Detailabklärung

Fußbodenheizung im gesamten Haus (inkl. Keller)

Heizung /Kühlung mit Luft-Wasser-Wärmepumpe Stiebel Eltron

Zementestrich in allen Geschoßen für erhöhte Schalldämmung

Holz-Alu-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung vom österreichischen Markenhersteller

Hochwertige flügelüberdeckende Eingangstüre aus Aluminium

Innenstiege vom Tischler in Holz Ausführung  
Wände und Decken fertig ausgemalt (inkl. Keller)  
Gartenterrasse und Außenwasseranschluss  
Hochwertige Vollunterkellerung inkl. Estrich und Heizung  
Kellerfenster mit 3-fach Isolierverglasung  
Elektroinstallationen auch im Keller in Unterputzausführung

### **Ausführung schlüsselfertig**

#### **Bereit zum Einziehen!**

Exklusive Sanitärausstattung Villeroy & Boch mit Regendusche und HansGrohe Armaturen  
Komfortabler Handtuchheizkörper mit E-Patrone im Bad  
Großzügige, flache Mineralgussdusche  
Elegante Feinsteinzeug-Fliesen (inkl. Keller und Stiege)  
Eingangsstiege mit Granitbelag  
Innentüren der Marke Kunex (inkl. Keller)  
Edler Dielen-Parkettboden aus Echtholz (Eiche oder Esche)

#### **WEITERE HINWEISE:**

- **PROVISIONSFREI für den KÄUFER**
- der Kaufvertrag ist ANWALTSGEBUNDEN
- Energieausweis: wird beigelegt (HWB ca. 42/41 kWh/m<sup>2</sup>.a, fGEE: 0,74/0,69) – gültig bis 2029



#### **Kaufnebenkosten:**

3,5 % Grunderwerbssteuer,  
1,1% Grundbucheintragungsgebühr  
1,5 Vertragserrichtungskosten + 20 % UST, + Spesen (Notar, Gericht)

Für weitere Details und Fragen ersuchen wir Sie unser Büro in Wien unter Tel. 01.478 93 55, mobil 0664 301 27 96, oder e-mail: hg@rossoimmobilien.com zu kontaktieren.

Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Für Angaben und Auskünfte, die uns von Eigentümerseite und Dritten zur Verfügung gestellt wurden können wir keine Haftungen übernehmen. Diese Informationen sind unverbindlich und freibleibend; Zwischenverwertung und Irrtum vorbehalten.

## Eckdaten

Grundstücksfläche:	ca. 291 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Wohnfläche:	ca. 146 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	16 Monate ab Kaufvertrag
Nutzfläche:	ca. 160 m <sup>2</sup>	Eigentumsform:	Alleineigentum
Kellerfläche:	ca. 61 m <sup>2</sup>	Mobiliar:	nicht möbliert
Terrassenfläche:	ca. 31 m <sup>2</sup>	Heizung:	Fußbodenheizung, Zentralheizung
Stellplatzfläche:	ca. 18 m <sup>2</sup>		
Zimmer:	5	Lagebewertung:	sehr gut
Bäder:	2	Lärmpegel:	absolute Ruhelage
WCs:	3	Erschließung:	vollerschlossen
Abstellräume:	1	Bauart:	Neubau
Gärten:	1	Zustand:	Erstbezug
Terrassen:	2	Baujahr:	2020
Stellplätze:	1		
		Energieausweis	
		Gültig bis:	03.04.2029
		HWB:	 42 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	 0,7

## Ausstattung

Bauweise:	Fertigteil, Holz, Massiv	Räume:	Trennwände Gipskarton
Dachform:	Pultdach	Fenster:	Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Schallschutzfenster
Boden:	Estrich	Elektrik:	DV- / EDV-Verkabelung
Befeurung:	Luftwärmepumpe	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Belüftung:	Kühlung	WCs:	Getrennte Toiletten, Gäste- WC
Energietyp:	Niedrigenergiehaus	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche
Balkon:	Südwestbalkon / -terrasse	Stellplatzart:	Parkplatz

## Preisinformationen

Kaufpreis: 879.000,00 €

KEINE MAKLERPROVISION  
PREIS GILT FÜR HAUS 3 AUSFÜHRUNG  
BELAGSFERTIG PLUS

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Vertragserrichtungskosten: 1,8 % inkl. 20 % UST

# Weitere Fotos

