

1230 Wien | Haus | Objektnummer: 21019

# NEUES BAUVORHABEN BEIM ROSENHÜGEL - PREMIUM TERRASSENHÄUSER AUF EIGENGRUND - PROVISIONSFREI



Ihre Ansprechpartnerin

**Vera Giljum**

Immobilienmaklerin

+43 1 478 93 55

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

<http://www.rossoimmobilien.com>

## NEUES BAUVORHABEN BEIM ROSENHÜGEL - PREMIUM TERRASSENHÄUSER AUF EIGENGRUND - PROVISIONSFREI



Lage

Nähe Rosenhügel

Beschreibung

### **NEUES BAUVORHABEN NÄHE ROSENHÜGEL AUF EIGENGRUND 2 PREMIUM Häuser mit Dachterrasse**

AUSSEN FERTIG - INNEN BELAGSFERTIG PLUS oder SCHLÜSSELFERTIG  
NIEDRIGENERGIEHAUS

**STATUS:** in Planung

**FERTIGSTELLUNG 18 Monate ab Baubescheid**

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

**Bauvorhaben:** 2 MODERNE EINZELHÄUSER AUF EIGENGRUND mit Vollunterkellerung In perfekter Einfamilienhauswohnlage, Beste öffentliche Verkehrsanbindung zur U4 (Station Hietzing) oder S1,S2,S3,S4 (Station Atzgersdorf mit Bus 58A / 58B Einkaufsmöglichkeiten z.B. in Mauer, Speisinger Straße, Atzgersdorf. Umfangreiches Angebot an nahe gelegenen Bildungseinrichtungen: Kindergärten und Schulen in Mauer Abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeiten: Sportplätze In Mauer (UNION) und in Atzgersdorf, Mauer/Lainzer Tiergarten. Heurigenlokale (z.B. Zahel) und Gaststätten (z.B. Napoleonwald) in Mauer

#### **TECHNISCHE DATEN und PREISE:**

##### **EINZELHAUS H 1**

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE ca. 275,00 m<sup>2</sup> (inkl. Zufahrt und PKW Stellplatz)

WOHNNUTZFLÄCHE: ca. 169,44 m<sup>2</sup>

WOHNFLÄCHE netto: ca. 156,14 m<sup>2</sup>

ZIMMERANZAHL: 5

VOLLKELLER: ca. 56,19 m<sup>2</sup>  
GARTENTERRASSE: ca. 23,25 m<sup>2</sup>  
TERRASSE DACHGESCHOSS: ca. 14,24 m<sup>2</sup>  
PKW Stellplatz: ca. 18 m<sup>2</sup>  
**KAUFPREIS Belagsfertig plus € 999.900,-**  
**KAUFPREIS Schlüsselfertig € 1,055.900,-**

### **EINZELHAUS H 2**

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE ca. 261,00 m<sup>2</sup> (inkl. Zufahrt und PKW Stellplatz)  
WOHNNUTZFLÄCHE ca. 158,38 m<sup>2</sup>  
WOHNFLÄCHE: netto: ca. 145,55 m<sup>2</sup>  
ZIMMERANZAHL: 5  
VOLLKELLER: ca. 58,08 m<sup>2</sup>  
GARTENTERRASSE: ca. 20,66 m<sup>2</sup>  
TERRASSE DACHGESCHOSS: ca. 16,10 m<sup>2</sup>  
PKW Stellplatz: ca. 16 m<sup>2</sup>  
**KAUFPREIS Belagsfertig plus € 959.900,-**  
**KAUFPREIS Schlüsselfertig € 1,011.900,-**

### **RAUMAUFTEILUNG:**

ERDGESCHOSS Eingang/Vorraum, Gästetoilette, Abstellraum, 1 großer Raum für offene Küche, Essen und Wohnen mit Ausgang auf die Terrasse und Garten;  
OBERGESCHOSS Vorraum/Stiege, 3 Schlafzimmer, 1 Bad mit Wanne und Dusche, Doppelwaschbecken und Toilette;  
DACHGESCHOSS: Flur, 1 großes Zimmer mit Ausgang zur Terrasse, Bad mit Dusche und Toilette,  
VOLL-KELLERGESCHOSS: 3 (2) Kellerräume + 1 Technikraum (LWWP Heizungs-/Kühlungsanlage)

### **HIGH LIGHTS BELAGSFERTIG PLUS**

Niedrigenergiebauweise  
Vollunterkellerung  
E-Installationen in Keller, EG, OG, DG  
Sanitärinstallationen EG, OG, DG  
Fenster und Terrassentüren in Holz-/Alu-Dreifach-Wärmeisolierverglasung  
Wände und Decken in KG, EG, OG und DG fertig ausgemalt  
Innenstiegen in Holz  
Trittschalldämmender Estrich in jedem Geschoß  
Modernes Luft-Wasser-Wärmepumpensystem Stiebel-Eltron  
Fußbodenheizung im gesamten Haus inkl. 3 Kellerräume  
Hochwertige ALU-Hauseingangstüre  
1 PKW-Stellplatz (Carport optional)  
Garten-Terrasse in Betonausführung  
Alle Außenanlagen (Zäune, Pflasterung, Rasensteine)

### **SCHLÜSSELFERTIG – BEREIT zum EINZUG zusätzlich:**

Keller verfliest alle Innentüren Edle Sanitärausstattung (Villeroy & Boch, HansGrohe),  
Ebene Regendusche  
Edle Dielenböden (Eiche oder Esche nach Wahl)  
Edle Verfliesung Bäder und Toiletten

### **WEITERE HINWEISE:**

PROVISIONSFREI für den KÄUFER

der Kaufvertrag ist ANWALTSGEBUNDEN

Energieausweis: wird beigestellt (HWB ca. 40 kWh/m<sup>2</sup>.a, fGEE: ca. 0,75) – gültig bis 2029

Fertigstellung: 18 Monate ab Baubescheid

**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 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 wurde können wir keine Haftung übernehmen. Diese Informationen sind daher unverbindlich und freibleibend; Zwischenverwertung und Irrtum vorbehalten.

## Eckdaten

Grundstücksfläche:	ca. 261 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Wohnfläche:	ca. 145,6 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	18 Monate ab Baubescheid
Nutzfläche:	ca. 158,4 m <sup>2</sup>	Eigentumsform:	Alleineigentum
Kellerfläche:	ca. 58 m <sup>2</sup>	Mobiliar:	nicht möbliert
Terrassenfläche:	ca. 36,8 m <sup>2</sup>	Heizung:	Fußbodenheizung, Zentralheizung
Stellplatzfläche:	ca. 18 m <sup>2</sup>		
Zimmer:	5	Lagebewertung:	sehr gut
Bäder:	2	Lärmpegel:	Ruhelage
WCs:	3	Erschließung:	vollerschlossen
Abstellräume:	1	Bauart:	Neubau
Gärten:	1	Zustand:	Erstbezug
Terrassen:	2	Baujahr:	2020
Stellplätze:	1		
		Energieausweis	
		Gültig bis:	30.09.2029
		HWB:	<b>B</b> 40 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	<b>A</b> 0,75

## Ausstattung

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

## Preisinformationen

Kaufpreis:	959.900,00 €	PROVISIONSFREI FÜR KÄUFER(IN)	
		Preis gilt für Haus 2 Ausführung belagsfertig	
		Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Vertragserrichtungskosten:	1,8 % inkl. 20 % UST

# Weitere Fotos



