

Fallmerayerweg, 1210 Wien | Haus | Objektnummer: 5259

# Doppelhaushälfte mit 5 Zimmern, 15 Gehminuten zur U1, Eigengarten, vollunterkellert, Ziegelmassiv, Dachterrasse, Abstellplatz



Ihr Ansprechpartner

**Bruno Brehm**

+43 1 5952180

+43 6609994999

office@brehm.at

## Doppelhaushälfte mit 5 Zimmern, 15 Gehminuten zur U1, Eigengarten, vollunterkellert, Ziegelmassiv, Dachterrasse, Abstellplatz



### Lage

Fallmerayergasse, nahe Parkanlage Illgasse und Josef Grossing Park

### Beschreibung

#### Highlights – attraktive Projektmerkmale – Fakten

- Doppelhaushälfte auf Eigengrund (kein Pachtgrund)
- Baubeginn Herbst 2019, Frühjahr 2020, Übergabe 9 Monate nach Baubeginn
- 5 Zimmer
- Vollunterkellert
- Ziegelmassivbauweise
- Eigengarten
- Inkl. 1 PKW Abstellplatz beim Haus
- Belagsfertig
- Provisionsfrei für die Käufer

Das überschaubare Wohnbauprojekt mit nur zwei Doppelhäusern (insgesamt 4 Wohneinheiten) liegt am Fellmerayerweg nahe Nordrand Apotheke. In der Nähe liegen die Parkanlage Illgasse und der Josef Grossing Park. In nur 15 Gehminuten ist die U1 Station Leopoldau erreicht. Haus 4 wurde bereits verkauft.

#### Haus 2:

Die Doppelhaushälfte 2 hat eine Wohnfläche von 124 m<sup>2</sup> und einen Eigengarten von ca. 63 m<sup>2</sup>. Die Wohnfläche ist aufgeteilt in 5 Zimmer (Wohnküche plus 4 Zimmer) plus einen 53m<sup>2</sup>großen Keller. Im Dachgeschoß gibt es 2 Terrassen mit in Summe ca. 40m<sup>2</sup>. Der direkt beim Haus situierte PKW-Abstellplatz ist im Preis inbegriffen.

#### **Eckdaten Haus 2:**

- Objekttyp: Doppelhaushälfte
- Zimmeranzahl: 5
- Wohnfläche: 124 m<sup>2</sup> aufgeteilt in EG, OG, DG
- Vollunterkellert 53 m<sup>2</sup>
- Eigengarten 63 m<sup>2</sup> Richtung Süden und Westen orientiert
- Dachterrasse: ca. 40 m<sup>2</sup>

### **Hausbeschreibung - Raumaufteilung**

EG: Vom Vorraum aus ist das Gäste-WC begehbar. Ebenfalls über das Vorzimmer gelangt man in den großzügigen 38m<sup>2</sup> Wohnraum mit offener Küche und Ausgang in den nach Süden ausgerichteten Garten.

1. Stockwerk: Über die Treppe gelangt man in einen weiteren Vorraum über welchen alle Zimmer der Etage getrennt begehbar sind: die 3 Schlafzimmer (16 m<sup>2</sup> und 13 und 12m<sup>2</sup>), sowie das Badezimmer mit Fenster und WC.

2. Stockwerk: Im Dachgeschoss: gibt ein weiteres Zimmer (19m<sup>2</sup>) mit Ausgang auf die 2 Dachterrassen, mit je ca. 20 m<sup>2</sup>.

Keller: Das Haus ist vollunterkellert. Der Keller verfügt über 3 Räume (11 m<sup>2</sup>, 26m<sup>2</sup>, 16 m<sup>2</sup>). Jdeder Kellerraum wird mittels Lichtschachtfenster belichtet und belüftet.

### **AUSSTATTUNG - Übergabezustand**

#### **Das Haus wird in belagsfertigem Zustand übergeben.**

- Fußbodenheizung in den Wohnebenen
- Ökologisches Heizsystem mittels Luftwärmepumpe
- 3fach verglaste Kunststoff-Alu Fenster
- Schwimmender Zementestrich in allen Geschoßen
- Ziegelmassivbauweise
- Dachterrasse als begehbares Flachdach inklusive Wärmedämmung und Sprossengeländer
- Maschendrahtzaun als Gartenabgrenzung

Aufgrund des Baufortschritts wurden bereits **Rollläden** beauftragt, die Kosten dafür sind vom Käufer extra zu bezahlen (7.450€).

### **LAGE IM DETAIL**

Zu Fuß erreicht man in 5 Minuten zum Josef-Grössing Park. Gasthäuser, Restaurants und Apotheke befinden sich in unmittelbarer fußläufiger Umgebung. Der nächste Supermarkt (Billa) ist 9 Gehminuten entfernt.

#### Öffentliche Verkehrsanbindung:

Die nächste Busstation „Illgasse“ der Linie 32A ist ca. 2 Gehminuten (130m) entfernt. Von dort gelangen Sie in ungefähr 5 Minuten Fahrzeit zur U1 Station Leopoldau. Mit der U1 sind Sie in weiteren 18 Minuten direkt im Stadtzentrum Wiens (Stephansplatz.) Zu Fuß ist die U1 Station in 15 Gehminuten erreichbar.

Durch die Nähe zur Gerasdorfer Straße ist man auch mit dem Auto gut angebunden.

### **Sonstiges / HAUS ALLGEMEIN**

Kaufpreis belagsfertig\*: 499.000 €  
An- und Aufschließungskosten: 16.000 €  
Vertragserrichtung (inkl. USt) 5.900 €  
Grunderwerbssteuer: 3,5 %  
Grundbucheintragungsgebühr: 1,1%

belagsfertige\* Ausstattung=einige Arbeiten sind nach Übergabe durch die Käufer vorzunehmen (z.B. Bodenbeläge, Fliesen und Sanitärgeräte, Malerarbeiten, Innentüren, Handläufe in Stiegenbereichen). Bitte fordern Sie die detaillierte Leistungsbeschreibung an. Aufpreis Schlüsselfertig inkl. Küche ab ca. 50.000 Euro. Die Schlüsselfertigen Arbeiten werden nicht vom Bauträger angeboten, es kann bei Bedarf aber der Kontakt zu Firmen, die diese Leistungen anbieten, hergestellt werden.

**BERATUNG:** Senden Sie uns eine Anfrage, wenn Sie weitere Informationen – wie zum Beispiel die detaillierte Projekt-, Bau- und Ausstattungsbeschreibung und Unterlagen für die Finanzierungsabklärung zugesendet bekommen wollen. Wir melden uns bei Ihnen und beraten Sie gerne.

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 124,3 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Nutzfläche:	ca. 177,8 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	2020
Gesamtfläche:	ca. 177,8 m <sup>2</sup>	Heizung:	Fußbodenheizung
Gartenfläche:	ca. 63,13 m <sup>2</sup>	Lagebewertung:	sehr gut
Kellerfläche:	ca. 53,53 m <sup>2</sup>	Lärmpegel:	Ruhelage
Terrassenfläche:	ca. 39,77 m <sup>2</sup>	Bauart:	Neubau
Stellplatzfläche:	ca. 12 m <sup>2</sup>	Zustand:	Erstbezug
Zimmer:	5	Baujahr:	2020
Bäder:	1	Energieausweis	
WCs:	2	HWB:	<b>B</b> 36,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Gärten:	1	fGEE:	<b>A</b> 0,8
Terrassen:	2		
Stellplätze:	1		

## Ausstattung

Bauweise:	Ziegel	WCs:	Toilette, Gäste-WC
Dachform:	Flachdach	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Bad mit WC
Befeurung:	Luftwärmepumpe	Stellplatzart:	Parkplatz
Räume:	WG geeignet		

## Preisinformationen

Kaufpreis:	499.000,00 €	Aufschliessungskosten:	16.000,00 €
		Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Vertragserrichtungskosten:	5.900 € inkl. USt

## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	2.000 m
Apotheke	250 m
Krankenhaus	2.250 m
Klinik	7.750 m

### Nahversorgung

Bäckerei	1.250 m
Einkaufszentrum	2.750 m
Supermarkt	8.250 m

### Verkehr

Bus	250 m
Straßenbahn	2.500 m
U-Bahn	1.250 m
Bahnhof	1.250 m
Autobahnanschluss	3.250 m

### Kinder & Schulen

Schule	1.500 m
Kindergarten	1.250 m
Universität	1.750 m
Höhere Schule	4.250 m

### Sonstige

Bank	1.500 m
Geldautomat	1.500 m
Post	1.750 m
Polizei	1.750 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

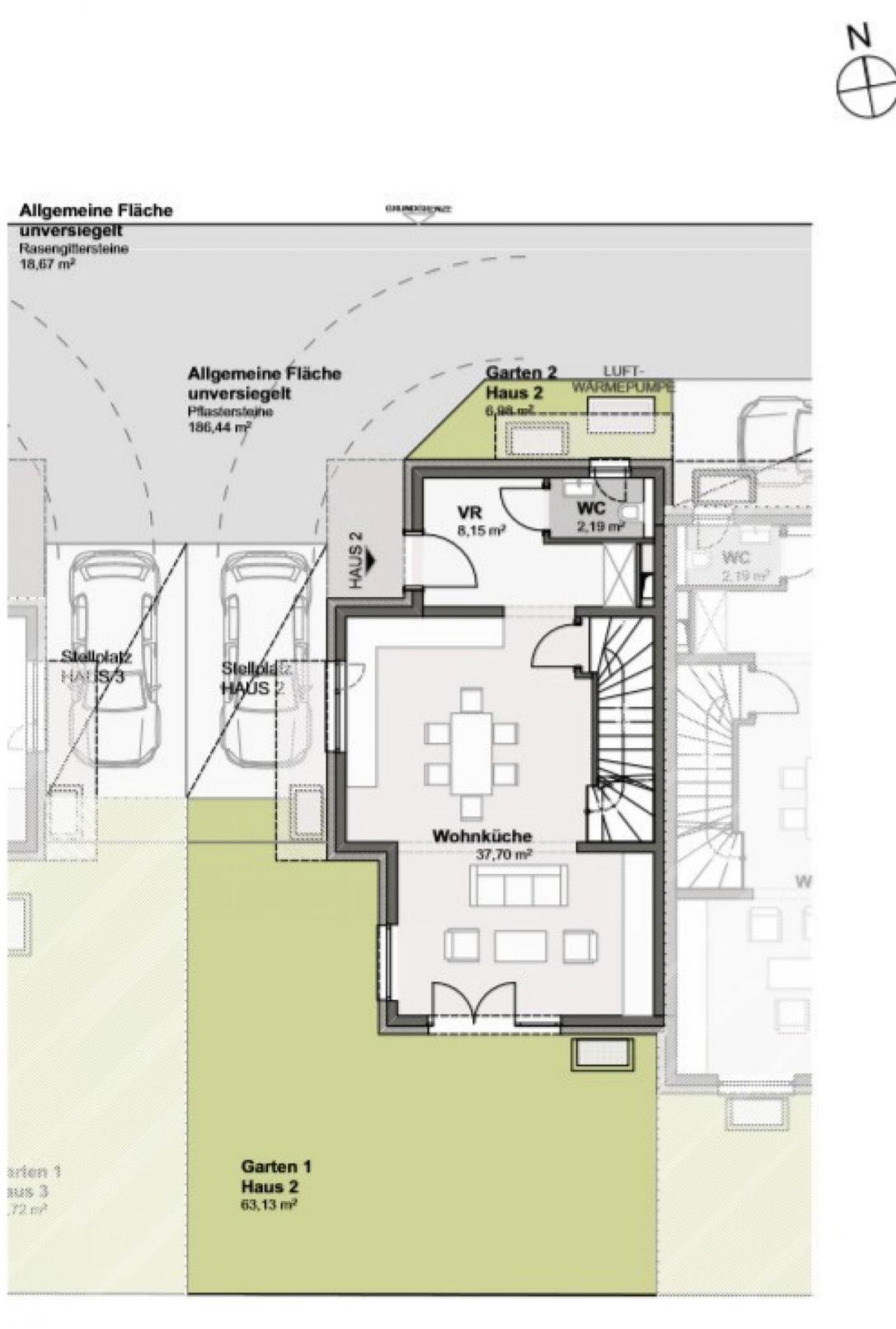
Plan



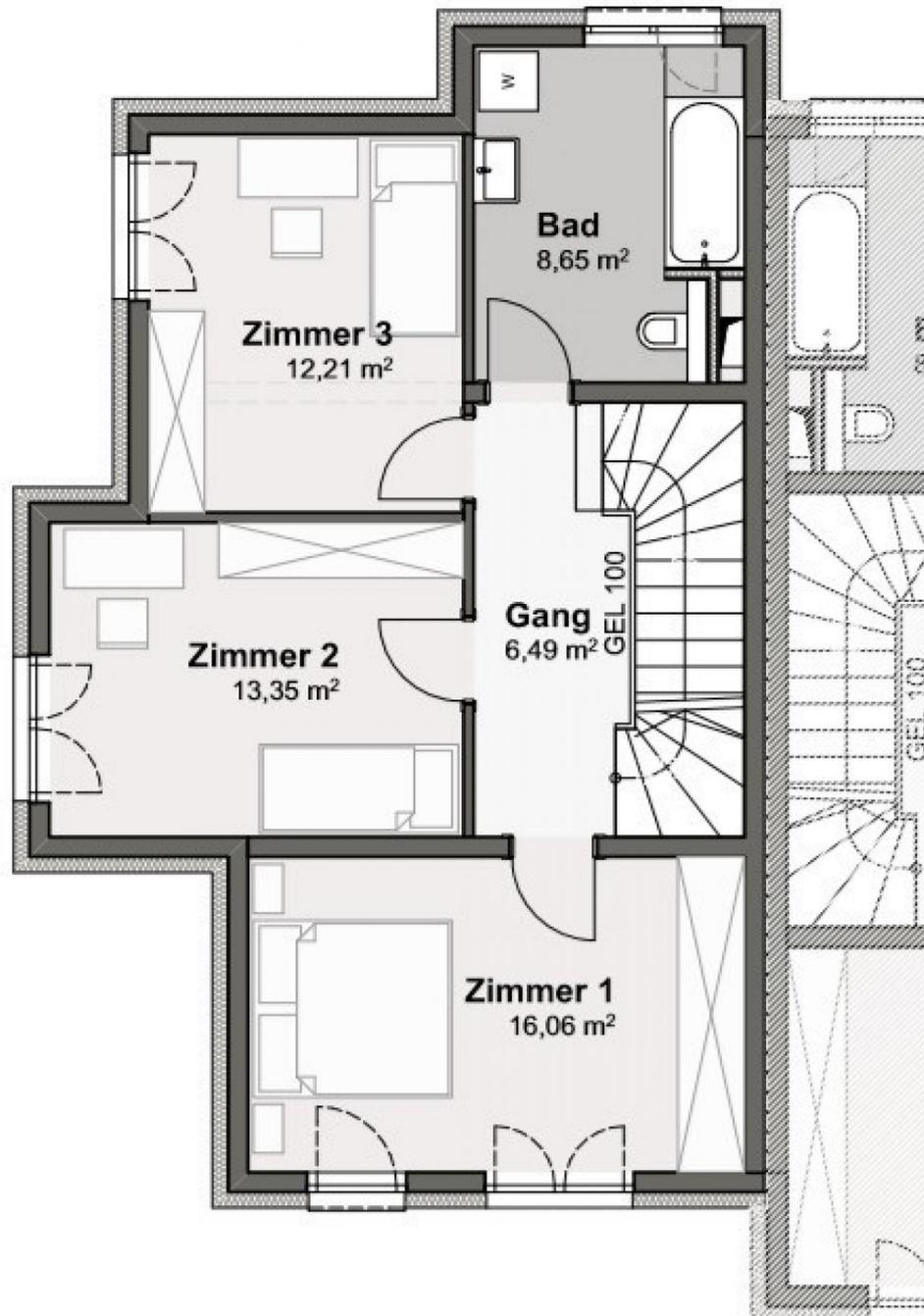
ID	RAUM	WOHNFLÄCHE
Haus 02	Bad	8,65
	Gang	6,49
	VR	8,15
	WC	2,19
	Wohnküche	37,70
	Zimmer 1	16,06
	Zimmer 2	13,35
	Zimmer 3	12,21
	Zimmer 4	19,47



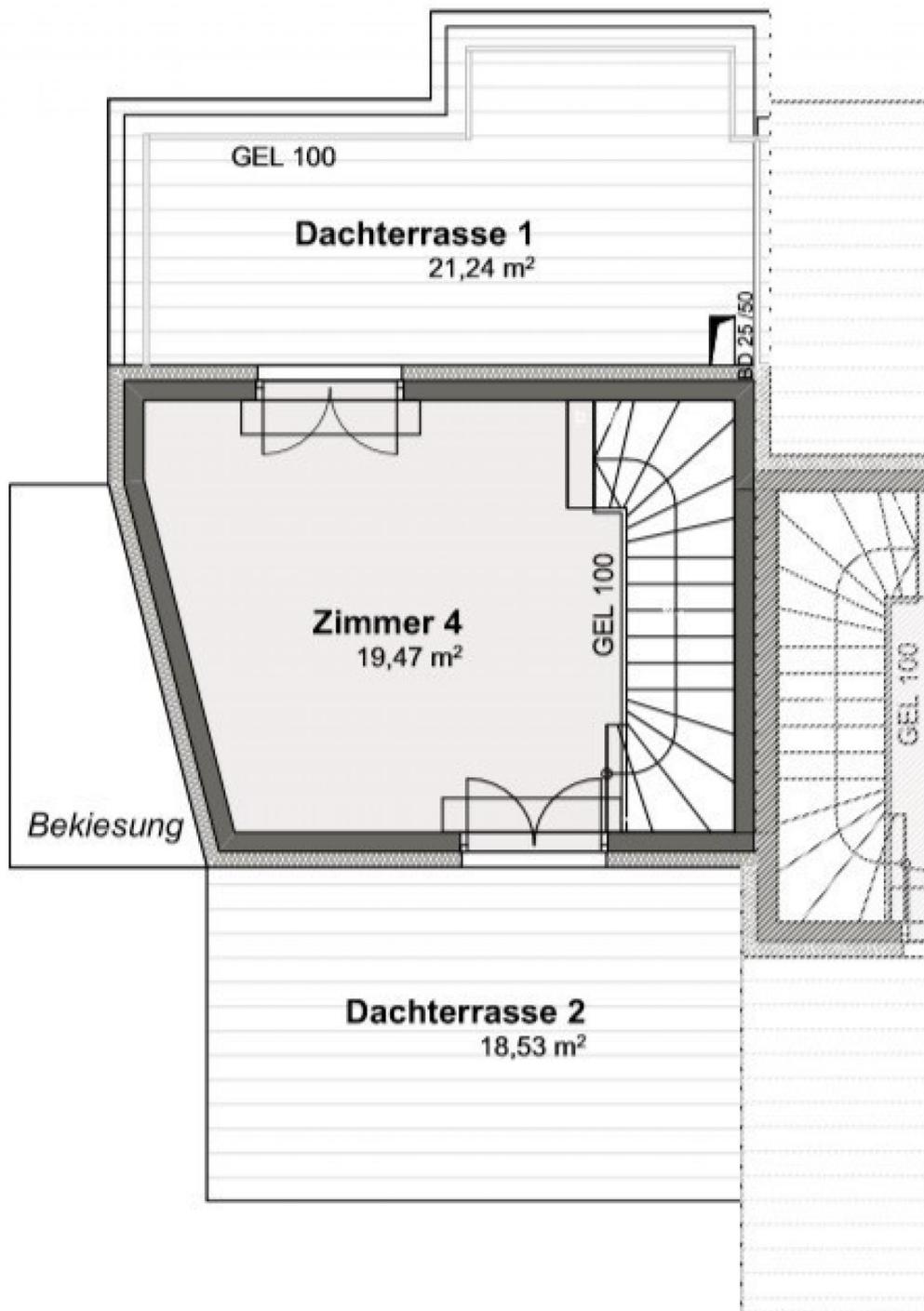
# Plan



## Plan



# Plan



## Plan

