

Heimkehrergasse, 1100 Wien | Haus | Objektnummer: 5257

Ziegelmassiv Doppelhaushälfte in Grünruhelage mit traumhafter Fernsicht, Eigengarten, 5 Zimmer + vollunterkellert, Dachterrasse, Abstellplatz



Ihr Ansprechpartner

Bruno Brehm

+43 1 5952180

+43 6609994999

office@brehm.at

Ziegelmassiv Doppelhaushälfte in Grünruhelage mit traumhafter Fernsicht, Eigengarten, 5 Zimmer + vollunterkellert, Dachterrasse, Abstellplatz



Lage

Heimkehrergasse, nahe Kur- und Erholungspark Laaer Berg, Kurpark Oberlaa

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

Lage

Das überschaubare Wohnbauprojekt mit nur zwei Doppelhäusern (insgesamt 4 Einheiten) liegt in der Heimerkehrergasse - in der Nähe des nahe Kur- und Erholungspark Laaer Berg, Kurpark Oberlaa - in einer wenig befahrenen Gasse inmitten eines grünen und ruhigen Wohngebietes, direkt am Landschaftsschutzgebiet.

Haus 2:

Das Haus 2 hat Richtung Osten eine traumhafte Fernsicht und man sieht vom Obergeschoß und vor allem vom Dachgeschoß in die Ferne auf rundum Grün und Weingärten. **Haus 2 ist somit unser persönlicher Geheimtipp für Kaufinteressenten, die Wert auf eine phänomenale Aussicht/Fernsicht legen.** Die

Doppelhaushälfte 2 hat eine Wohnfläche von 124 m² und einen Eigengarten von ca. 88 m². Die Wohnfläche ist aufgeteilt in 5 Zimmer (Wohnküche plus 4 Zimmer) plus einen 55m²großen Keller.

Eckdaten Haus 2:

- Objekttyp: Doppelhaushälfte
- Zimmeranzahl: 5
- Wohnfläche: 124 m² aufgeteilt in EG,OG, DG mit toller Fernsicht
- Vollunterkellert 55 m²
- Südost Eigengarten 87 m²
- Dachterrasse: ca. 39 m²

Hausbeschreibung – Raumaufteilung

EG: Vom Vorraum gelangt man in die fast 42m² große Wohnküche mit Grünblick und Zugang in den 97 m² großen Richtung Süd-Ost orientiert Eigengarten. Die Küche kann bei Bedarf auch vom Wohnraum abgetrennt werden. Vom Vorraum ist auch das WC mit Handwaschbecken zu begehren.

1. Stockwerk: Im ersten Stock befinden sich 3 (Schlaf-) Zimmer (ca. 15,7 m², 15,7 m² und 13,6 m²) und ein Badezimmer mit Fenster. Im Badezimmer sind folgende Anschlüsse vorgesehen: Dusche, Badewanne, Waschbecken. Alle Räume sind über einen ca. 3m² großen Gang getrennt begehbar sind.

2. Stockwerk: Im Dachgeschoss befindet sich ein 16,6 m² großes Zimmer mit Zugang auf die knapp 41 m² große rundumlaufende Dachterrasse mit traumhaften Ausblick.

Keller: Das Haus ist vollunterkellert. Der Keller verfügt über 3 getrennt begehbare Räume (10 m², 25m², 11 m²). Die Räume werden mittels Lichtschachtfenster belichtet und belüftet.

Der Stellplatz ist direkt neben der Doppelhaushälfte situiert.

AUSSTATTUNG/ZUSTAND:

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

LAGE IM DETAIL:

Zu Fuß erreicht man in ca. 15 Minuten den Kurpark Oberlaa sowie das Erholungsgebiet Löwygrube.

Der Ortsteil ist bekannt als Erholungsgebiet und verfügt über eine gute Anbindung an das Wiener Straßennetz sowie an die öffentlichen Verkehrsmittel. Die A23 erreicht man über den Verteilerkreis Favoriten in ca. 5 Minuten und auch die S1, die Wiener Außenring Schnellstraße ist über die Auffahrt Rothneusiedl gut angeschlossen.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Die nächste Busstationen sind die Haltestelle „Hederichgasse“ der Linie 68A, ca. 6 Gehminuten (450m) entfernt, sowie die Haltestelle „Langsulzgasse“ der Linie 15A, ca. 9 Gehminuten entfernt. Mit dem Bus 15 A gelangen Sie in ungefähr

5 Minuten Fahrzeit zum „Bahnhof Grillgasse“ (S-Bahn)

8 Minuten Fahrzeit die U1 Station „Altes Landgut“

12 Minuten Fahrzeit die U3 Station „Enkplatz“

Sonstiges / HAUS ALLGEMEIN

Kaufpreis belagsfertig*: 610.000 €

An- und Aufschließungskosten: 16.000 €

Vertragserrichtung (inkl. USt) 5.900 €

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1%

belagsfertiger* 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. 124,57 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Nutzfläche:	ca. 179,32 m ²	Heizung:	Fußbodenheizung
Gartenfläche:	ca. 87,81 m ²	Lagebewertung:	sehr gut
Kellerfläche:	ca. 54,75 m ²	Lärmpegel:	absolute Ruhelage
Terrassenfläche:	ca. 39,52 m ²	Bauart:	Neubau
Stellplatzfläche:	ca. 12 m ²	Zustand:	Erstbezug
Zimmer:	5	Baujahr:	2020
Bäder:	1	Energieausweis	
WCs:	2	HWB:	 45 kWh/m ² a
Gärten:	1	fGEE:	 0,8
Terrassen:	1		
Stellplätze:	1		

Ausstattung

Bauweise:	Ziegel	Räume:	WG geeignet
Dachform:	Flachdach	WCs:	Gäste-WC
Befeuern:	Luftwärmepumpe	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Bad mit WC
Ausblick:	Fernblick	Stellplatzart:	Parkplatz

Preisinformationen

Kaufpreis:	620.000,00 €	Aufschliessungskosten:	16.000,00 €
		Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Vertragserrichtungskosten:	5.900€ inkl. Ust

Weitere Fotos



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	2.500 m
Apotheke	1.000 m
Krankenhaus	4.500 m
Klinik	4.000 m

Nahversorgung

Bäckerei	1.500 m
Einkaufszentrum	1.250 m
Supermarkt	7.750 m

Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	2.000 m
U-Bahn	1.750 m
Bahnhof	1.500 m
Autobahnanschluss	2.000 m

Kinder & Schulen

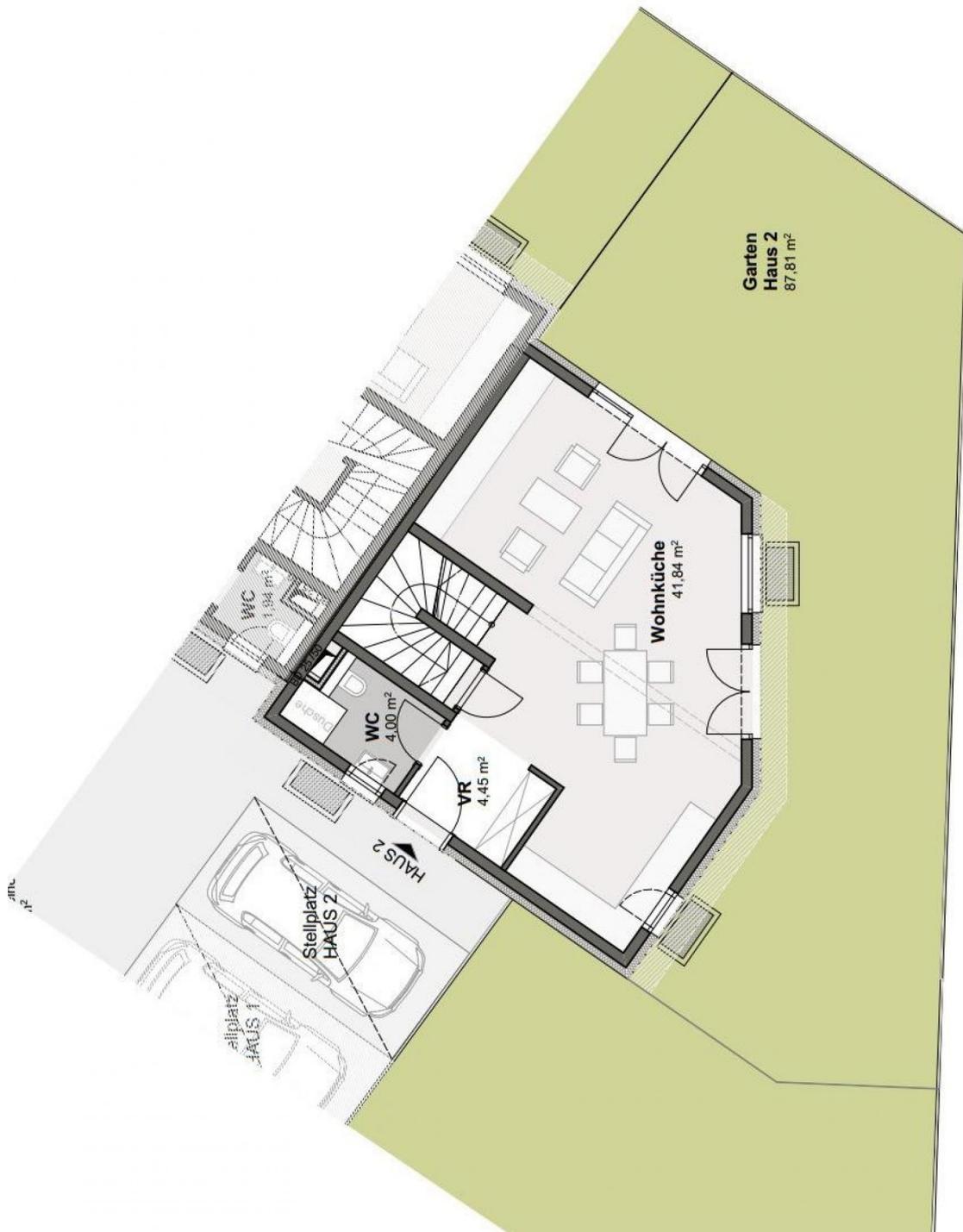
Schule	1.500 m
Kindergarten	1.000 m
Universität	2.000 m
Höhere Schule	3.750 m

Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

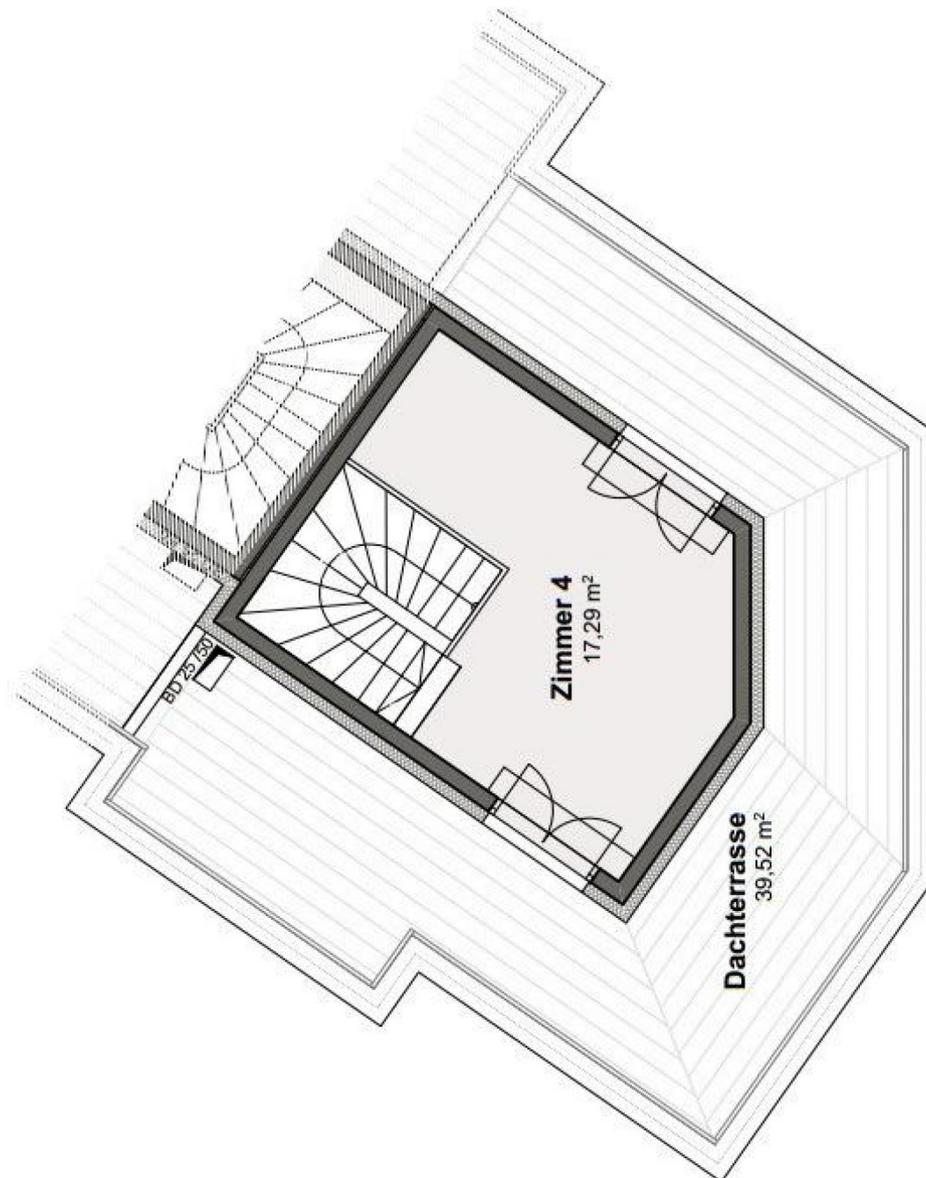
Plan



Plan



Plan



Plan

