

Heimkehrergasse, 1100 Wien | Haus | Objektnummer: 5256

# Grünruhelage, Ziegelmassiv Doppelhaushälfte mit Süd-Ost Eigengarten, 5 Zimmer + vollunterkellert, Dachterrasse, Abstellplatz



Ihr Ansprechpartner

**Bruno Brehm**

+43 1 5952180

+43 6609994999

office@brehm.at

## Grünruhelage, Ziegelmassiv Doppelhaushälfte mit Süd-Ost 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 Heimkehrergasse - 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 3:

Die Doppelhaushälfte 3 hat mit 126 m<sup>2</sup> die größte Wohnfläche und liegt abseits der wenig befahrenen Heimkehrergasse entfernt und liegt inmitten von angrenzenden Gärten von Einfamilienhäusern. Es ist das günstigste der 4 Häuser. Haus 3 verfügt über eine 97 m<sup>2</sup> großen Eigengarten. Die Wohnfläche ist aufgeteilt in 5

Zimmer (Wohnküche plus 4 Zimmer) plus einen 55m<sup>2</sup>großen Keller.

### **Eckdaten Haus 3:**

- Objekttyp: Doppelhaushälfte
- Zimmeranzahl: 5
- Wohnfläche: 126 m<sup>2</sup> aufgeteilt in EG,OG, DG
- Vollunterkellert 55 m<sup>2</sup>
- Südost Eigengarten 97 m<sup>2</sup> umgeben von Gärten
- Dachterrasse: ca. 40 m<sup>2</sup>

### **Hausbeschreibung – Raumaufteilung**

EG: Vom Vorraum gelangt man in die fast 42m<sup>2</sup> große Wohnküche mit Grünblick und Zugang in den 97 m<sup>2</sup> 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 begehen.

1. Stockwerk: Im ersten Stock befinden sich 3 (Schlaf-) Zimmer (ca. 15,7 m<sup>2</sup>, 15,7 m<sup>2</sup> und 13,6 m<sup>2</sup>) und ein Badezimmer mit Fenster. Im Badezimmer sind folgende Anschlüsse vorgesehen: Dusche, Badewanne, Waschbecken. Alle Räume sind über einen ca. 3m<sup>2</sup> großen Gang getrennt begehbar sind.

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

Keller: Das Haus ist vollunterkellert. Der Keller verfügt über 3 getrennt begehbare Räume (10 m<sup>2</sup>, 25m<sup>2</sup>, 11 m<sup>2</sup>). 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\*: 570.000 €

An- und Aufschließungskosten: 16.000 €

Vertragserrichtung (inkl. USt, zuzügl. N 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. 126,15 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Nutzfläche:	ca. 181,92 m <sup>2</sup>	Heizung:	Fußbodenheizung
Gartenfläche:	ca. 97,69 m <sup>2</sup>	Lagebewertung:	sehr gut
Kellerfläche:	ca. 55,77 m <sup>2</sup>	Lärmpegel:	absolute Ruhelage
Terrassenfläche:	ca. 40,95 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:	 45 kWh/m <sup>2</sup> a
Gärten:	1	fGEE:	 0,8
Terrassen:	1		
Stellplätze:	1		

## Ausstattung

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

## Preisinformationen

Kaufpreis:	560.000,00 €	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

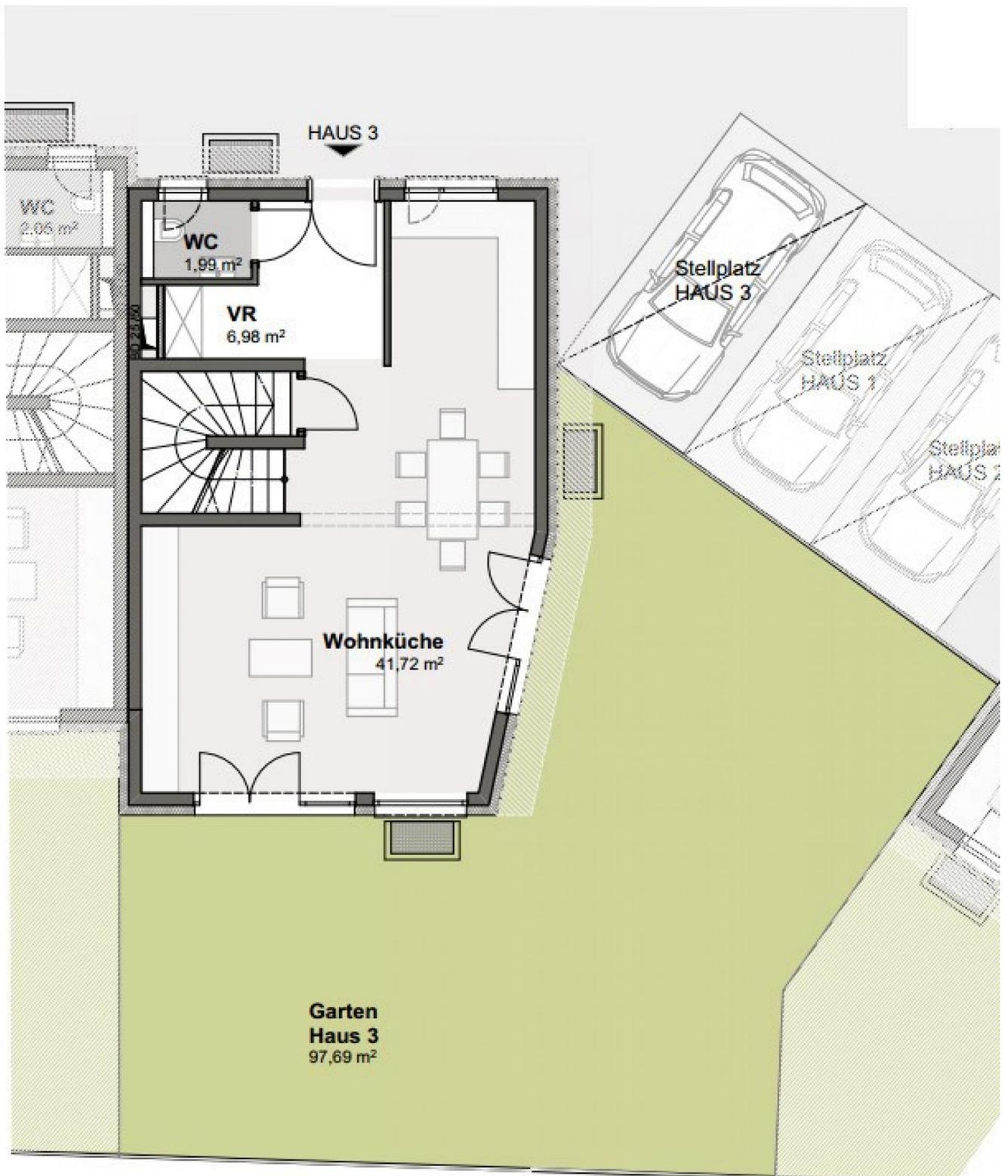
Schule	1.500 m
Kindergarten	1.000 m
Universität	2.000 m
Höhere Schule	3.750 m

### Sonstige

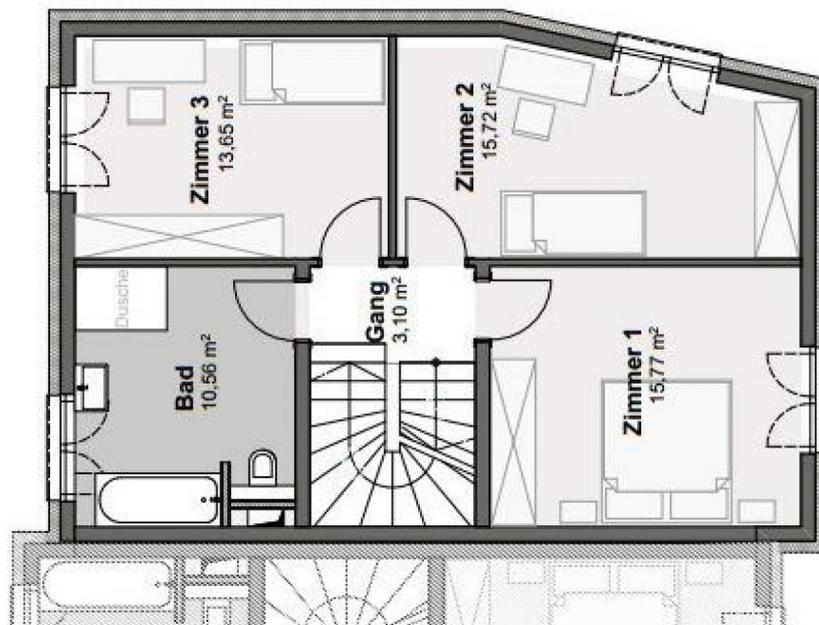
Bank	1.750 m
Geldautomat	1.750 m
Polizei	1.750 m
Post	1.500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

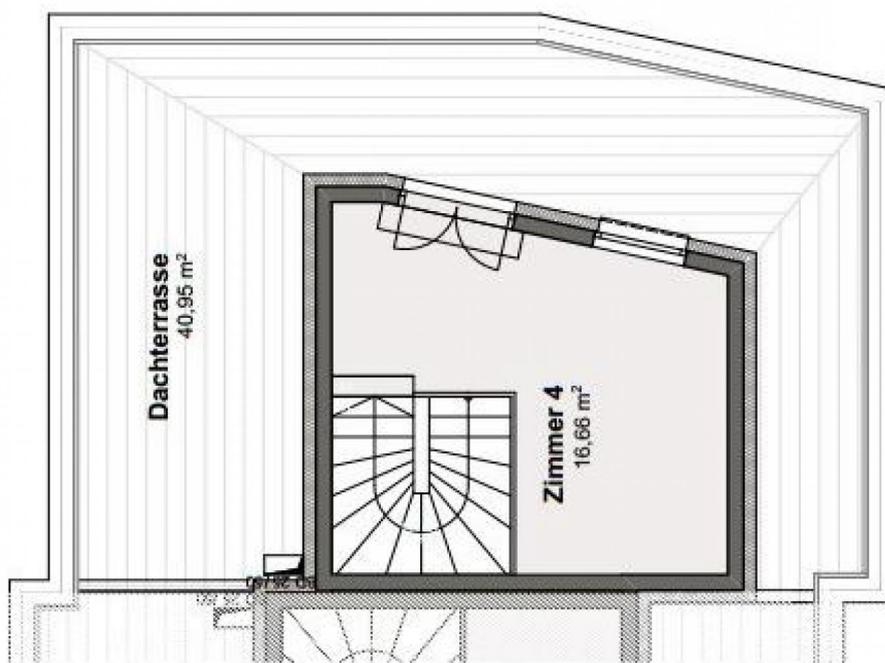
## Plan



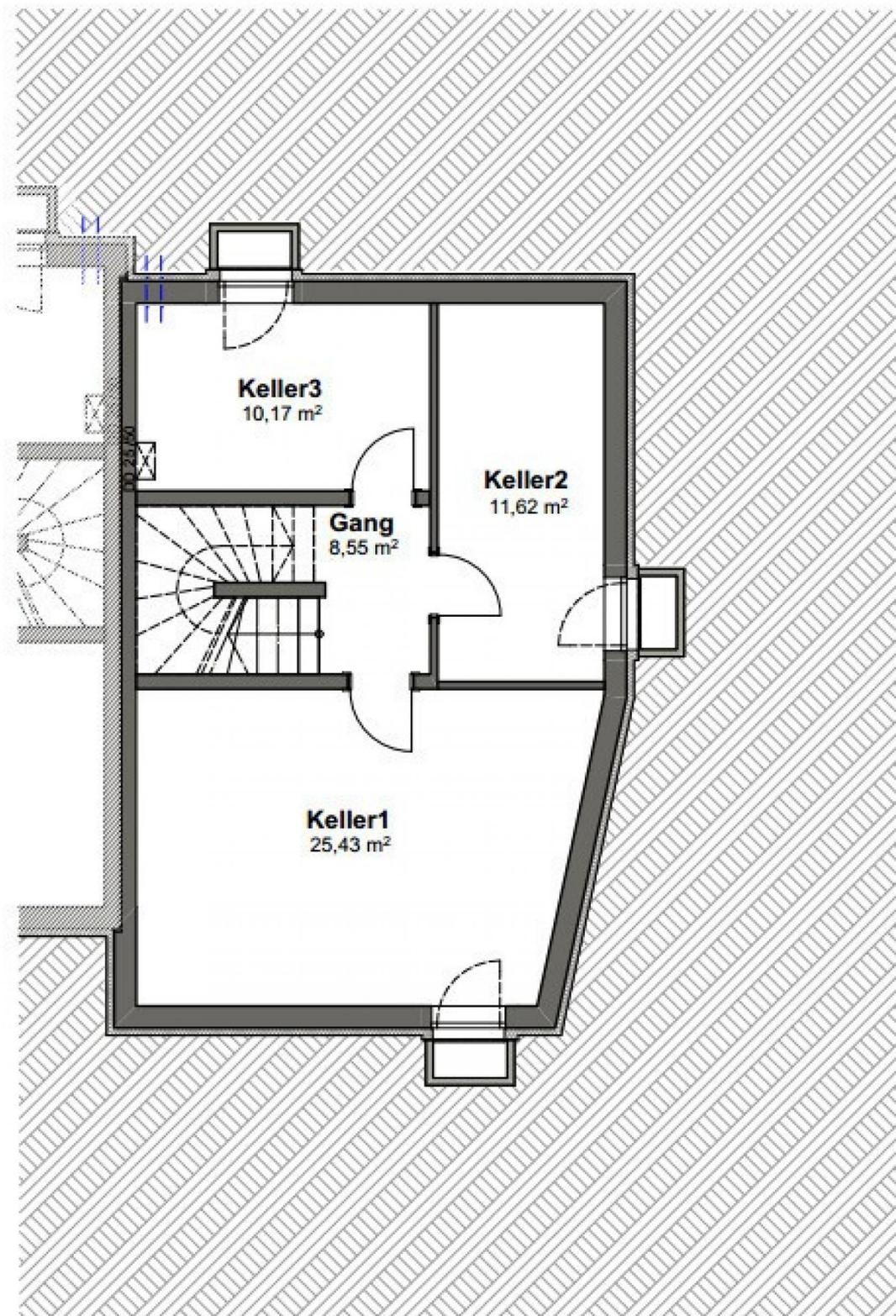
# Plan



# Plan



## Plan



# Plan

