

Exposé

Einfamilienhaus in Wien, Floridsdorf

Provisionsfrei Einfamilienhaus Nähe Pragerstrasse



Objekt-Nr. OM-383803

Einfamilienhaus

Verkauf: **790.000 €**

Ansprechpartner:
Aleksandar Stevanovic
Telefon: +43 660 6377174
Mobil: +43 660 6377174

Winkeläckerstraße 14
1210 Wien, Floridsdorf
Wien
Österreich

Baujahr	2006	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	383,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	110,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Erdwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Provisionsfreier Privatverkauf Einfamilienhaus Eigengrund in Toplage von Wien-Floridsdorf (21. Bezirk)

Lage:

Wien, 21. Bezirk – Floridsdorf

Perfekte, familienfreundliche Lage mit hervorragender Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel (Straßenbahn) sind in ca. 3 Minuten fußläufig erreichbar, Schnellbahn Autobahn usw...

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein gepflegtes Einfamilienhaus in moderner Holzriegelbauweise, Keller Schallbeton errichtet in Jahr 2007 als Fertigteilhaus der Firma Hanlo. Das Haus überzeugt durch großzügige Raumaufteilung, energieeffiziente Technik (Heizung Warmwasser Erdwärme tief Sonde 2x60m) und eine ausgezeichnete Lage.

Eckdaten

- Wohnfläche: ca. 110 m²
- Grundstücksfläche: ca. 383 m²
- Bauweise: Holzriegelbau (Hanlo)
- Heizung & Warmwasser: Erdwärme (Tiefenbohrung) KNV
- Betriebskosten Monatlich (Grundsteuer, Wasser, Mühlabfuhr, Heizung -Warmwasser, Strom ca. 400Euro)
- Fußbodenheizung: im gesamten Haus Inc. Keller
- Schlagbrunnen

Raumaufteilung

Erdgeschoss:

- Großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnzimmer
- Separate, begehbare Küche mit moderner Einbauküche
- Separates WC

Obergeschoss:

- Drei Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche und WC

Keller:

- Arbeitszimmer
- Nutzungs-/Abstellraum
- Vorbereitung Anschlüsse für Sauna und Badezimmer

Besondere Highlights

- Sehr niedrige Energiekosten dank Erdwärme
 - Fußbodenheizung in allen Räumen
 - Ruhige Wohnlage bei gleichzeitig perfekter Anbindung
 - Ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf
 - Hochwertige Fertigteilhaus-Qualität
-

Fazit

Dieses Einfamilienhaus vereint Wohnkomfort, Energieeffizienz und ausgezeichnete Lage in einer der gefragtesten Wohngegenden Floridsdorfs. Ein ideales Zuhause für alle, die ruhig wohnen und dennoch alles in unmittelbarer Nähe haben möchten.

Ausstattung

Erdwärme tiefenbohrung kosten für Heizung und Warmwasser, Grundsteuer-Mühlabfuhr, Wasser, Strom in Monat ca. 400 Euro. Betriebskosten inkl. Grundsteuer Müll und Wasser ca. 250 Euro monatlich.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

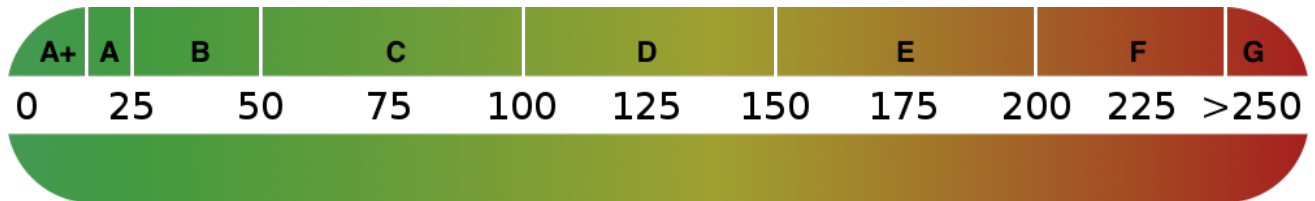
Zentrale Lage. Strassen Bahn und schnellbahn 2 min genau wie Einkaufsmöglichkeiten, schule Ärzte uvm.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	46,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche

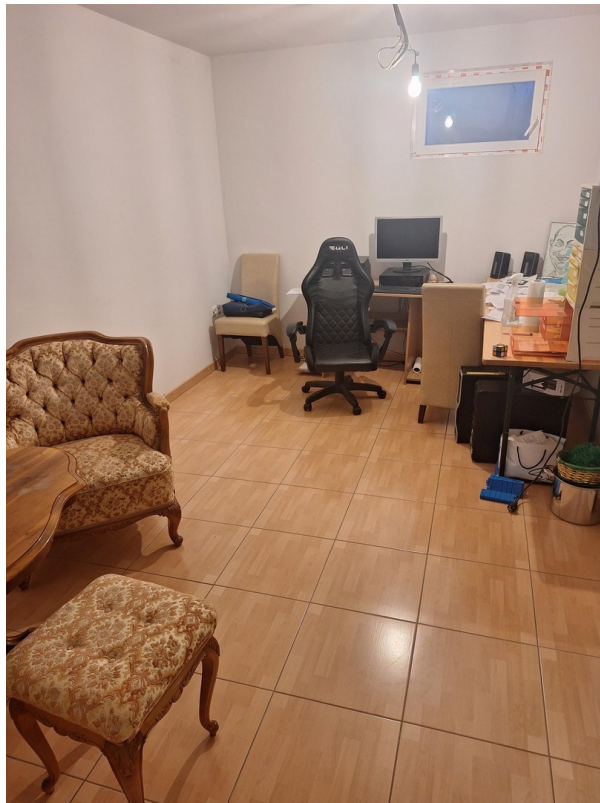


Küche

Exposé - Galerie



Badezimmer mit Toilete OG



Arbeitszimmer Kellergeschos

Exposé - Galerie



SZ 1



SZ2

Exposé - Galerie



SZ2



SZ3

Exposé - Galerie



Toilete EG



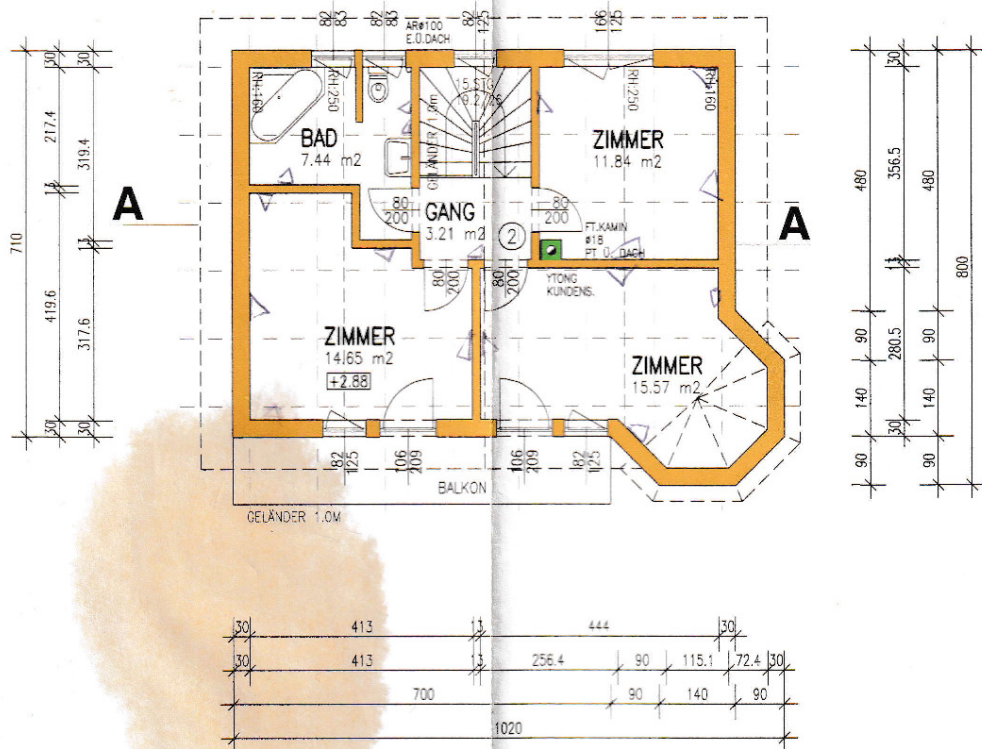
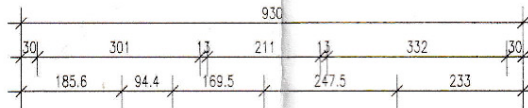
Vorraum DG



Exposé - Grundrisse

② LAGE DER KEHRTÜRCHEN
MIT RAUCHFANGKEHRER
ABKLÄREN

Ⓒ GELÄNDER 1.0M



DACHGESCHOS

Exposé - Grundrisse

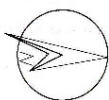
Legende:
 ① Erdungsfläche
 Runddraht RD 10 φ

Für Kellerbayer
 Elektrovorbereitung

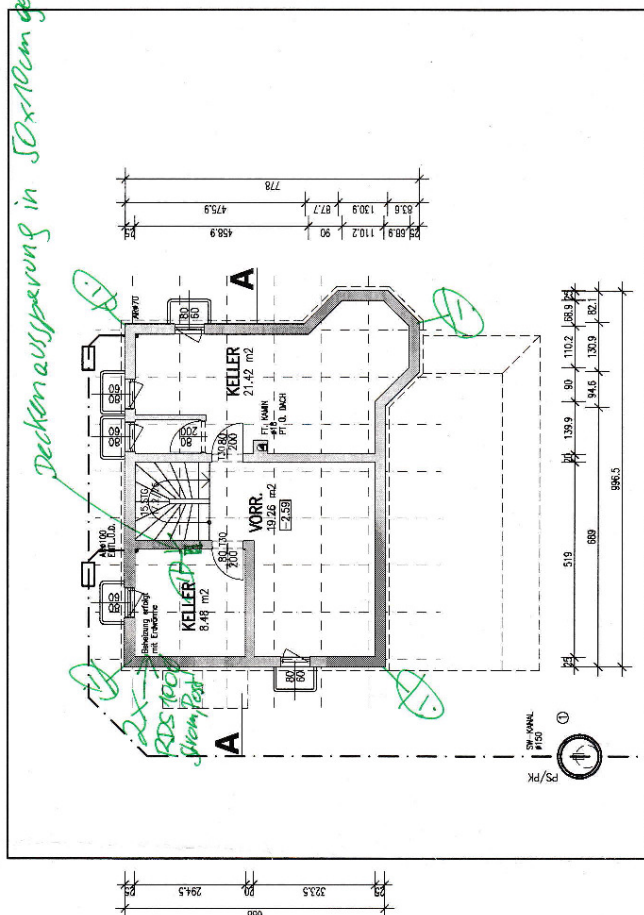
Bei Fragen: Mr. Schneider 0664/4386537

KELLERAUSMASSE AUS DEM DECKENPLAN ENTFERNEN
 AUS DEN STATISCHEN BELANGEN DIESER BAUVORHABENS IST KEINE GEFÄHRDUNG
 DES LEBENS, DER GESUNDHEIT VON MENSCHEN ODER DES EIGENTUMS GEBEN.

① VOR BAUBEGINN LAGE DES
 KELLERGESCHOSSES
 BEZÜGLICH DES
 DRUCKSTANDES HINLEGEN



Deckenausparung in 50x10cm genau wo
 eingezeichnet!



KELLERGESCHOSS