

# Exposé

## Einfamilienhaus in Wien

### Einfamilienhaus in Jedlersdorf mit Blick Richtung Denglerpark



Objekt-Nr. OM-424002

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **1.390.000 €**

1210 Wien  
Wien  
Österreich

Baujahr	2016	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	268,00 m²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	152,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Biete:

High-End Ausstattung wie

"DAN" - Küche

"VILLEROY & BOCH" - Bad

"VIESSMANN" - Luft Wasser Wärmepumpe

"DAIKIN" - Klimaanlage

"NEFF" - Küchenausstattung

Doch nicht nur die Ausstattung kann sich sehen lassen, die Harmonie zwischen Mensch und Lebensraum wird durch die Gestaltung der Wohnräume nach dem "Feng Shui" Prinzip begünstigt - die Ausrichtung des beheizten Wintergartens (18m<sup>2</sup>) und des Gartens gen Süd-Westen trägt hierzu natürlich ebenfalls bei.

Neben Schulen, Kindergärten, Ärzten, Nahversorgern & Gastronomie aller Art sowie zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten ist auch die Anbindung ein Traum - in 1 Min. zum Bahnhof Jedlersdorf, in 14 Minuten (Auto) zum 1.Bezirk, die

Klinik Floridsdorf ist in 5 Fahrminuten zu erreichen.

Zwei Stellplätze (inkl. 1x E-Auto Ladesäule), teilweise Elektromarkisen, Insektenschutzfenster oder auch der nachgerüstete Sichtschutzzaun runden dieses einmalige Gesamtpaket ab.

### HIGHLIGHTS:

- \* GATED COMMUNITY - Privatsphäre durch Privatweg, Tor und Schranken zum Wohnkomplex - Nur 12 Parteien
- \* ORIENTIERUNG SÜD-WEST Richtung Denglerpark / Prager Straße, angrenzend an Kleingartenverein
- \* ANBINDUNG - Mit dem Auto in ca. 14 Minuten in den 1.Bezirk, zum Bahnhof Jedlersdorf 1 Minute zu Fuß, 5 Minuten zur Klinik Floridsdorf: Somit "Ganz Wien gleich ums Eck"
- \* EIGENGRUND (Kein Baurechtsgrund)
- \* HOCHWERTIGE MARKEN-AUSSTATTUNG
- \* Elektronisch BEHEIZTER WINTERGARTEN (18m<sup>2</sup>)
- \* FENG SHUI AUSRICHTUNG
- \* inkl. 2 STELLPLÄTZE in Eigentum - inkl. E-Ladestationanlage
- \* BILLA (Lebensmitteleinkauf) ca. 100 m entfernt
- \* SÜD/WEST-TERRASSE
- \* Leben in der LEBENSWERTESTEN Stadt der Welt

### INFOS ZUM Haus:

- \* BAUJAHR: 2016
- \* BEZIEHBAR: nach Absprache
- \* WOHNNUTZFLÄCHE: Ca. 152 m<sup>2</sup> (inkl. Zurechnung Wohnkeller + Wintergarten 50%)
- \* TERRASSE/WINTERGARTEN (elektronisch beheizt): Ca. 18 m<sup>2</sup>

\* GESAMTFLÄCHE:

OBERGESCHOSS 60 m<sup>2</sup>

ERDGESCHOSS 60 m<sup>2</sup>

KELLERGESCHOSS 56 m<sup>2</sup> als WOHNKeller mit Bodenheizung ausgestattet

\* ZIMMER: 5

\* möbliert: Bad und Küche sind möbliert

\* TV/INTERNET: Glasfaser Internet (A1)

\* BADEZIMMER: Badewanne, Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss

\* 2 WC + DUSCHE: Separat mit Handwaschbecken und Dusche

\* RAUMHÖHE: ca. 2,52 m

\* Heizung: Luft Wasser Wärmepumpe - Fußbodenheizung

\* Küche: DAN - Komplettküche (Geschirrspüler, Ceranfeld, Backofen, Teppanyaki-Grill, Dunstabzug..)

\* VERKEHRSANBINDUNG: S-Bahn-Station "Jedlersdorf" nur ca. 150 m entfernt, in 4 Minuten zum Bahnhof Floridsdorf, 14 Minuten in den 1. Bezirk

\* INFRASTRUKTUR: zahlreiche Geschäfte des täglichen Lebens befinden sich in unmittelbarer Nähe

\* UMGEBUNG & LAGE: Die Zufahrt zum HAUS befindet sich am Ende einer ruhigen Sackgasse, der Denglerpark liegt praktisch vor der Haustüre.

KOSTEN:

\* KAUFPREIS: 1.390.000,00 EUR

\* BETRIEBSKOSTEN : 190 EUR (inkl. MwSt.)

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

In einem privaten, mit Schranken und Tor zur Einfahrt versehenen Wohnkomplex (12 Häuser) liegt dieses modern und hochwertig ausgestattete Einfamilienhaus auf Eigengrund, angrenzend an einen Kleingartenverein und den Denglerpark in Jedlersdorf (Floridsdorf).

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

