



**IHRE VILLA AM VILLAWEG - JETZT ONLINE
BESICHTIGEN!!!**

499.000,00 € | 4 Zimmer | ca. 141,71 m²

1220 Wien

ALLGEMEINES

Objektnummer	150/33161
Vermarktung	Kauf
Objektart	Haus (Einfamilienhaus)
Baujahr	2020

DETAILS

Grundfläche	ca. 309,00 m²
Wohnfläche	ca. 141,71 m²
Balkonfläche	ca. 6,60 m²
Terrassenfläche	ca. 33,00 m²
Zimmer	4
Geschosse	3
WC	3
Bad	2
Balkon	1
Terrasse	1
Freistellplätze	1
HWB Klasse	B
HWB Wert	47,71 kWh/m²a
fGEE Klasse	A



fGEE Wert	0.75
Heizung	Luftwärmepumpe

KOSTEN

Kaufpreis	499.000,00 €
Betriebskosten	150,00 €
Monatliche Kosten	459,00 €
Erfolgshonorar	3,0% plus 20,0% USt.

OBJEKTBSCHREIBUNG

Gehobenes Wohnambiente, Individualität, Privatsphäre und Work-Life-Balance sind die wichtigsten Komponenten dieses Wohnprojektes. Sie wurden gekonnt zu einer modernen Wohnsiedlung zusammengefügt und in die bestehende idyllische Gartenanlage integriert.

Jedes Haus bietet Ihnen 142m² (mit 5 Zimmern 141m²) Wohnfläche auf 3 Ebenen, Balkon, Terrasse, Garten inklusive Gartenhaus, ein Atrium als Lichtquelle für das Untergeschoss, Parkplatz und je nach gewählter Variante auch einen Pool direkt vor der Tür sowie einen 2ten Parkplatz.

Die Grundstücke sind Baurechtsgründe, mit monatlichem Baurechtszins von € 273 bis € 310 (je nach Grundstücksgröße).

Gerne senden wir Ihnen detaillierte Informationen und reservieren einen persönlichen Beratungstermin für Sie.

Für eine Online-Besichtigung finden Sie den 360°-Rundgang hier:

<https://360.raiffeisen-immobilien.at/player/w4xlg/de>

Bitte beachten Sie das im Musterhaus derzeit noch die Innenstiege fehlt, diese wird, sobald die Beschränkungen aufgehoben und ein Lieferung möglich ist, eingebaut und dann der Rundgang erneuert.

Wir freuen mich auf Ihre Anfrage!

KATHARINA SPRENG

0664/60 517 517 81

KARL MICHAEL SPRENG

0664/60 517 517 82

Wir bitten Sie aus organisatorischen Gründen und Aufgrund unserer Nachweispflicht dem Abgeber gegenüber um vollständige Angabe Ihrer Kontaktdaten, einschließlich Name, Wohnadresse, e-Mailadresse und Telefonnummer.

LAGEBESCHREIBUNG

Lage:

Dieser Standort verbindet in vollkommener Weise die Vorteile von Stadt und Land.

Verkehrsmäßig sind Sie hier perfekt angebunden:

Die U1 (Station Kagraner Platz) ist zu Fuß in ca. 15 Minuten, mit dem Bus 24A in 5 Minuten (ca. 200m vom Parkplatz zur Haltestelle) als auch mit der Straßenbahnlinie 26 erreichbar.



Die Straßenbahnlinie 26 verbindet auch direkt zum Floridsdorfer Spitz mit der U6 und den Einkaufsmöglichkeiten bzw. zum Floridsdorfer Bad.

In die andere Richtung erreichen Sie die Blumengärten Hirschstetten bzw. die Seestadt Aspern (2 Stationen mit der U2). Mit der S80 ist auch der Wiener Hauptbahnhof schnell erreicht.

Mit dem Auto sind Sie optimal über den naheliegenden S2/S23 Anschluss Breitenlee oder Hirschstetten angebunden.

Einkaufsmöglichkeiten:

Der Gewerbepark Stadlau mit Geschäften aller Art, IKEA und OBI sind nur einen Katzensprung entfernt. Auch das nahe Donauzentrum, eines der größten Einkaufszentren Wiens, lädt zum Shoppen, Kino und Gastronomie ein. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind nur wenige Gehminuten entfernt.

In der nahen Umgebung wird noch Landwirtschaft betrieben, Sie können lokale Produkte direkt vom Biobauern erwerben, zB. Biohof Radl.

Freizeit:

Zahlreiche Freizeitaktivitäten befinden sich in der Nähe, direkt gegenüber der Indoor-Spielplatz Family Fun, in wenigen Minuten der Motorikpark 22 und die Junior Tigers (Football). Im Sommer lädt der Badeteich Hirschstetten, die Blumengärten Hirschstetten aber auch die Alte Donau, Donauinsel und das Erholungsgebiet Lobau zum Entspannen ein.

Dieses Kurz-Exposé wurde mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt. Raiffeisen Immobilien kann trotzdem nicht für die Fehlerfreiheit und Genauigkeit der enthaltenen Informationen garantieren und schließt jegliche Haftung für Schäden, die mittel- oder unmittelbar aus der Benutzung dieses Kurz-Exposes entstehen, aus.

IHR BETREUER



ING. KARL SPRENG

Email: **karl.spreng@riv.at**

Mobil: **0664 60 517 517 82**

