

Familienfreundliche südseitige Doppelhaushälfte mit Panoramablick am Riederberg

3004 Ried am Riederberg, Doppelhaushälfte zum Kauf

Objekt ID: 3437



Wohnfläche ca.: **125,76 m²** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **460.000 EUR**

Familienfreundliche südseitige Doppelhaushälfte mit Panoramablick am Riederberg

Objekt ID	3437
Objekttypen	Doppelhaushälfte, Haus
Adresse	(Gablitz) 3004 Ried am Riederberg Niederösterreich
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	125,76 m ²
Nutzfläche ca.	140,50 m ²
Balkon-/Terrassenfläche ca.	43,53 m ²
Gartenfläche ca.	184,82 m ²
Zimmer	4
Badezimmer	1
Separate WC	2
Balkone	1
Terrassen	1
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Baujahr	2016
Zustand	gepflegt
Erschließung	vollerschlossen
Heizwärmebedarf (HWB)	22,80 kWh/(m ² ·a) (Klasse A)
Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	0,72 (Klasse A)
Stellplätze gesamt	1
Stellplatz	1 Stellplatz
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Außenstellplatz, Badewanne, Balkon, Balkon/Terrasse Süd, Dusche, Flachdach, Fliesenboden, Garten, Gäste-WC, Neubau, Offene Küche, Parkettboden,



Separates WC, Tageslichtbad, Terrasse

Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Kaufpreis pro m ²	3.274,02 EUR
Monatliche Kosten netto	255,17 EUR
Monatliche Kosten MwSt.	19,88 EUR
Monatliche Kosten brutto	275,05 EUR
Sonstige Kosten netto	56,38 EUR
Kaufpreis	460.000 EUR
Betriebskosten netto	198,79 EUR
Betriebskosten MwSt.	19,88 EUR



Objektbeschreibung

In sonniger Südhanglage mit Panoramablick wurden im Jahre 2016 zwei Doppelhäuser fertiggestellt. Neben der großzügigen Terrassenfläche und dem geräumigen Eigengarten besticht diese zum Verkauf stehende Doppelhaushälfte durch eine perfekt gestaltete Raumaufteilung und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Vom Eingangsbereich erreicht man den geräumigen Wohn-Ess-Bereich mit ca. 37 m², welcher Zugang zur Terrasse und zum Eigengarten bietet sowie eine Gäste-Toilette und einen Technik- und Abstellraum. Über eine Treppe im Vorraum gelangt man in das erste Obergeschoss mit drei Schlafzimmern, ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche, eine Toilette sowie einen Abstellraum. Alle drei Schlafzimmer bieten separaten Zugang zu einem Balkon mit imposantem Fernblick, der sich über die gesamte Länge der Doppelhaushälfte erstreckt.

Die exklusive Ausstattung, die perfekte Raumaufteilung sowie das großzügige Wohnkonzept sprechen für sich selbst und holt man durch die Nähe zum Waldrand die Natur direkt ins Wohnzimmer.

- + absolute Grünruhelage
- + Fernblick
- + großer Eigengarten mit Terrasse und Gartenhaus
- + ca. 126 m² Wohnfläche
- + geräumiger Wohn-Ess-Bereich mit
- + komplett ausgestatteter Küche
- + drei Schlafzimmer
- + Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- + zwei separate Toiletten mit Handwaschbecken
- + zwei Abstellräume
- + ein Technikraum

Die Ausstattung

- + hochwertige Vollholz-Parkettböden in Eiche
- + Luftwärmepumpe
- + 3-fache Isolierverglasung



- + Fußbodenheizung
- + Aussenjalousien automatisch / manuell
- + großer Eigengarten
- + Terrasse
- + Balkon
- + Gartenhaus
- + PKW-Stellplatz

Die Lage

Der Riederberg ist eine Passhöhe mit 384 m über dem Wienerwald zwischen Wien und dem Tullnerfeld. Weitläufige Wälder mit Wandermöglichkeiten und Fahrradwegen sowie gemütliche Landgasthäuser und Heurigen bieten vielfältige Freizeit- und Genußmöglichkeiten.

Geschäfte des täglichen Bedarfs findet man nur wenige Autominuten beziehungsweise Busstationen entfernt in den nächstgelegenen Ortschaften Gablitz, Purkersdorf und Sieghartskirchen. Die Einkaufsstadt Tulln und der Bahnhof Wien Hütteldorf mit U-Bahn-Station sind in ca. 20 Autominuten zu erreichen. Mit dem Autobus gelangt man in ca. 15 Minuten zum Auhof Center und zum Bahnhof in Purkersdorf.

Die Autobus-Haltestelle ist in nur zwei Minuten fußläufig zu erreichen.

Sonstiges

Der Balkon bedarf einer Sanierung und wird der Kostenvoranschlag hierfür von den Eigentümern eingeholt.

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Mobilnummer, Email) bearbeiten können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.





Titelbild



Bild



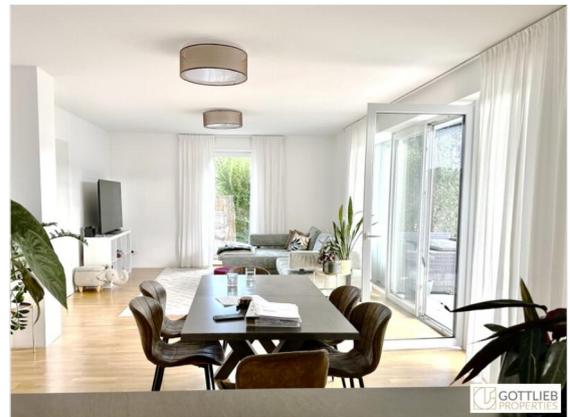
Bild



Bild



Bild



Bild





Bild



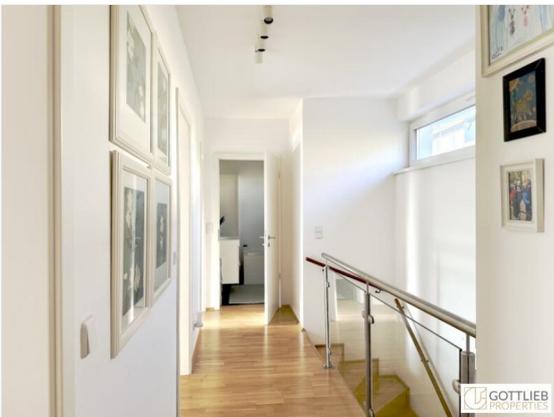
Bild



Bild



Bild



Bild



Bild





Bild



Bild



Bild



Bild



Bild



Bild





Bild



Bild



Bild



Bild

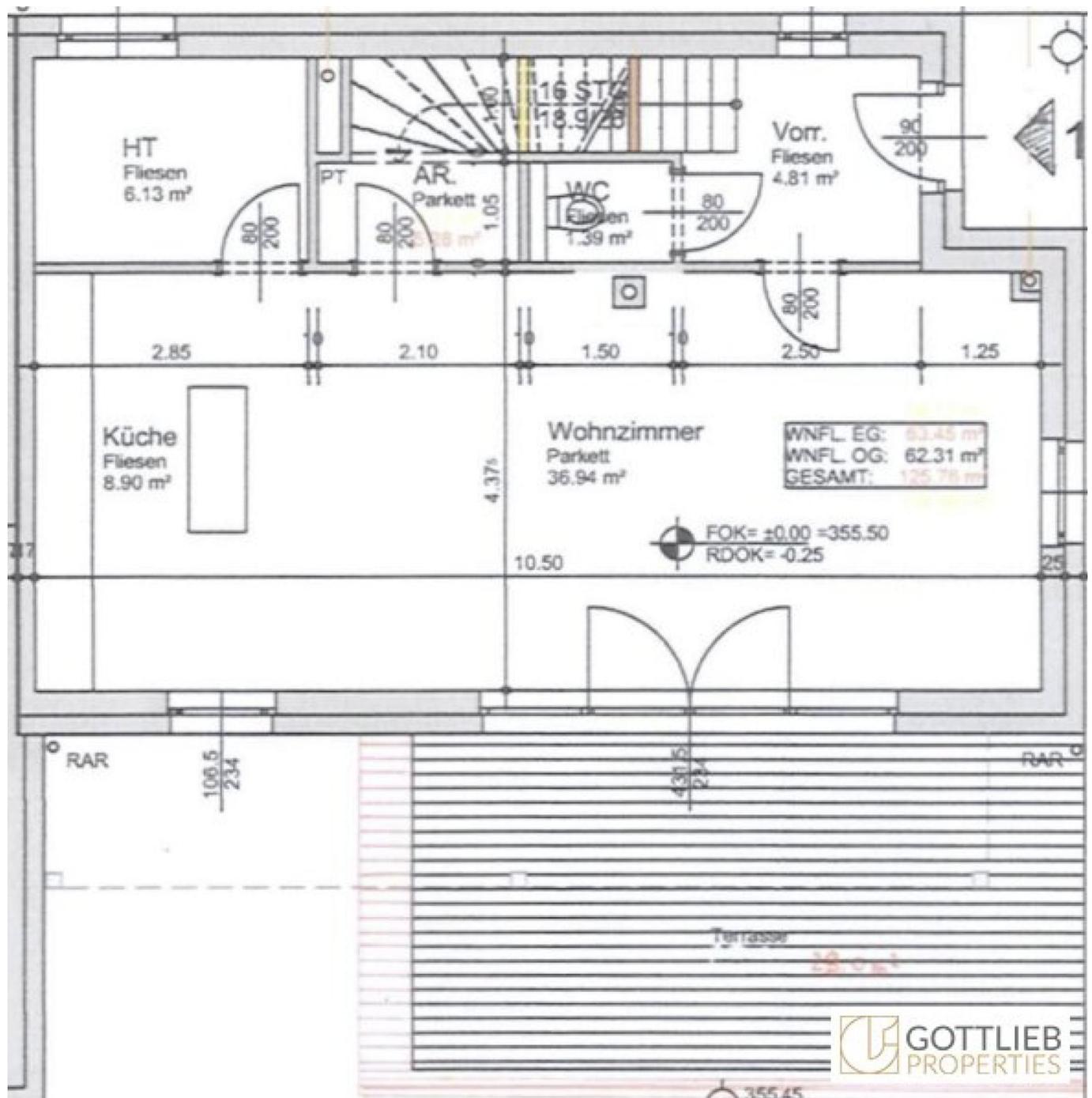


Bild



Grundriss

Grundriss



Grundriss

Grundriss

