

Beratung & Verkauf:
Andreas Feiler
T +43 664 120 32 37



OBJEKTDATEN

Objektnr. 2056
2105 Oberrohrbach

**EXKLUSIVES EINFAMILIENHAUS – MODERNES DESIGN UND HOCHWERTIGE INNENAUSSTATTUNG,
POOL MIT LIEGEBEREICH, WEINKELLER UND DOPPELGARAGE!**

Wohnfläche	217,00 m ²	HWB (kWh/qma)	78,62
Grundfläche	1.416,00 m ²		
Nutzfläche	358,79 m ²		
Kaufpreis	1.184.000,- €		

OBJEKTBE SCHREIBUNG

Objektbeschreibung

Exklusives, vollunterkellertes Einfamilienhaus aus dem Jahr 2001 in absoluter Ruhelage am Ortsrand von Oberrohrbach
Großzügige, durchdachte Raumaufteilung mit modernem Design und hochwertiger Innenausstattung
Gepflegter Garten mit großzügiger Sonnenterrasse, Pool (8 x 3 m) und Liegeflächen; Weinkeller vorhanden
Sehr gute gärtnerische Gestaltung eines nach hinten ansteigenden Grundstücks
Direkter Zugang zur Terrasse vom Wohnzimmer; Weitblick ins Grüne

Aufteilung

Erdgeschoss (EG): Großzügiger Eingangsbereich, Gäste-WC mit Dusche, offene, hochwertige Wohnküche mit moderner Geräteausstattung; Wohnzimmer mit Kaminofen und transparenter Verbindung zum Garten; markante Designer-Treppe ins Obergeschoss; direkter Zugang von der Garage ins Haus
Obergeschoss (OG): Helle Galerie, drei Schlafzimmer, Garderobe; Wellness-Badezimmer mit Ausblick ins Grüne (Badewanne)
Keller: Gesamt ca. 107,5 m² für Haustechnik, Hauswirtschaft; zwei hochwertig ausgeführte Räume als Wohnräume nutzbar
Garage: 36 m², Platz für zwei PKW

Ausführung/ Ausstattung

Heizung: Gasbrennwertgerät Buderus Logano G124; Fußbodenheizung bzw. Heizkörper
Bad: Hochwertig, modern
Küche: Große, offene Wohnküche mit hochwertiger Geräteausstattung und puristischer Insel
Wasser: BWT-Wasseraufbereitungsanlage
Bodenbelag: Feinsteinzeug und Parkett

Flächen

Grundfläche: ca. 1.416 m²
Nutzflächen:

Keller: ca. 107,5 m²
Erdgeschoss: ca. 136,5 m²

Obergeschoss: ca. 114,8 m²

Besonderheiten

Ansprechende Architektur

Großzügige Terrasse mit Pool und sonnigen Liegeflächen

Weinkeller für anspruchsvolle Genießer

Doppelgarage mit direktem Zugang ins Haus

Objektzustand

Baujahr 2001, vollunterkellert, gepflegt, hochwertige Innenausstattung

Lage

Oberrohrbach, Ortsrandlage in absoluter Ruhelage

30 Minuten bis ins Stadtzentrum von Wien

Energieausweis

HWB 78,62

Kaufpreis: € 1.184.000,-

Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Herr Feiler gerne unter 0664-1203237 zur Verfügung.

Nebenkostenaufstellung:

3,5 % Grunderwerbsteuer

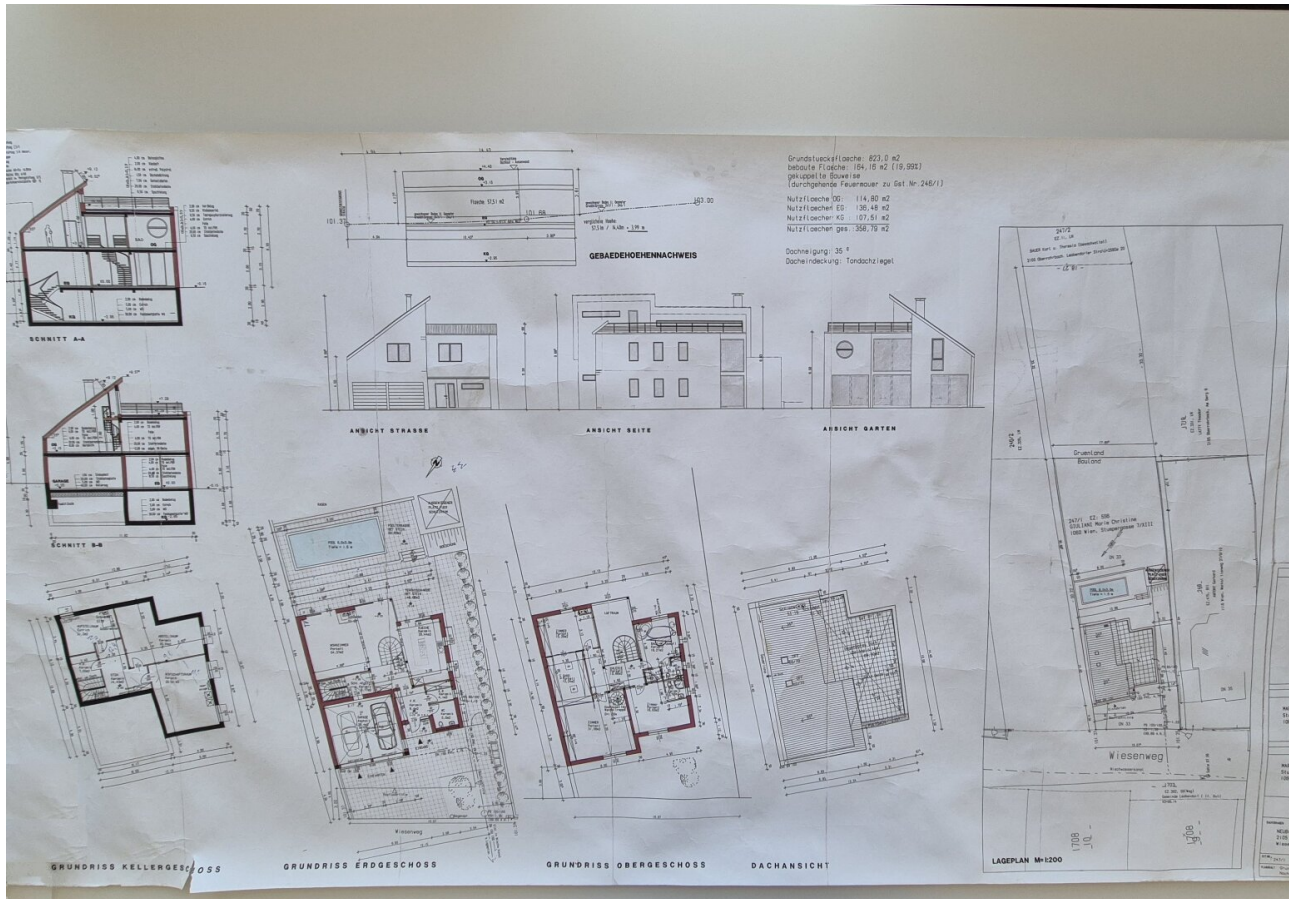
1,1 % Grundbucheintragungsgebühr

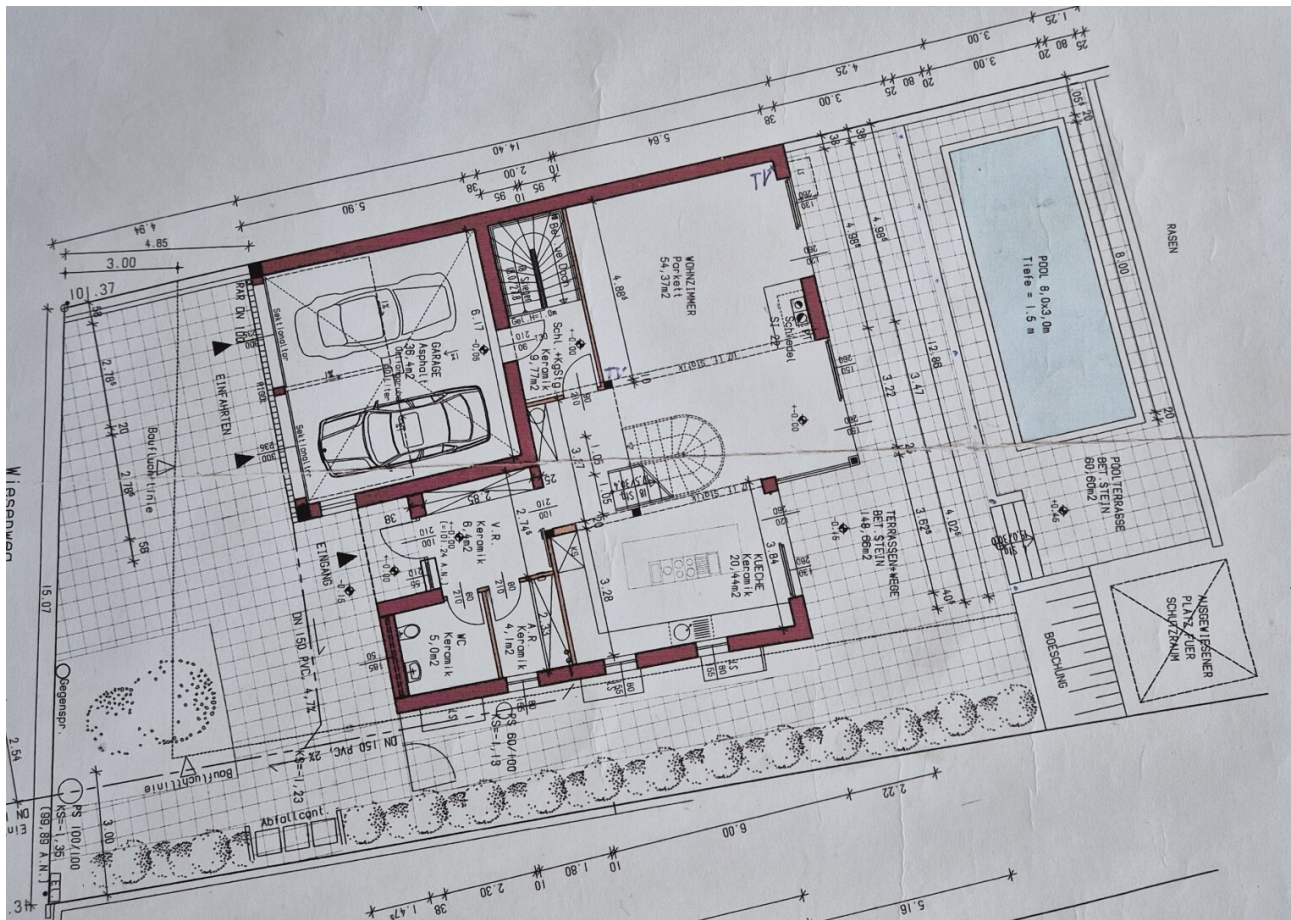
3 % + USt, d.s. 3,6 % Maklerprovision

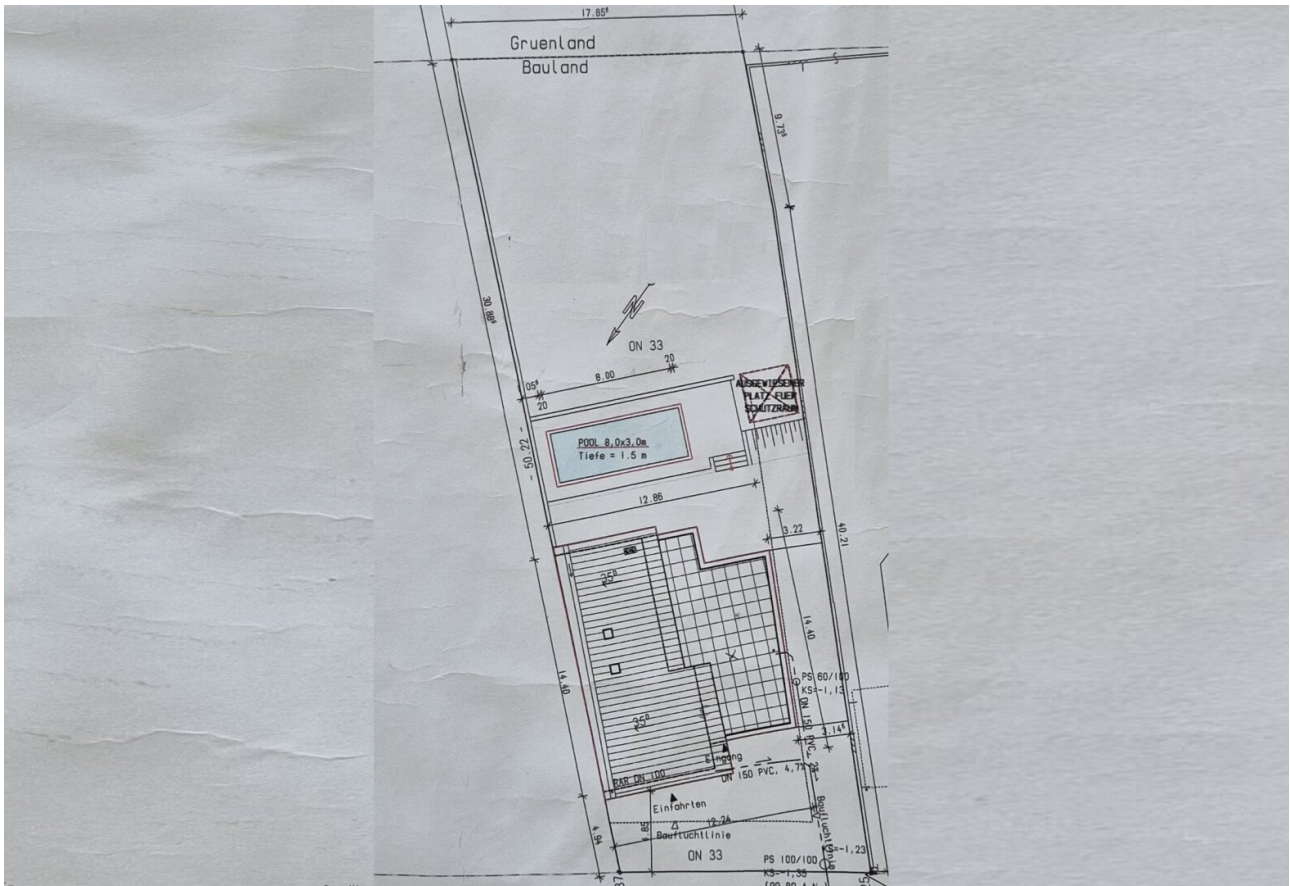
Kaufvertrag Rechtsanwalt: Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung: gemäß der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters, sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren.

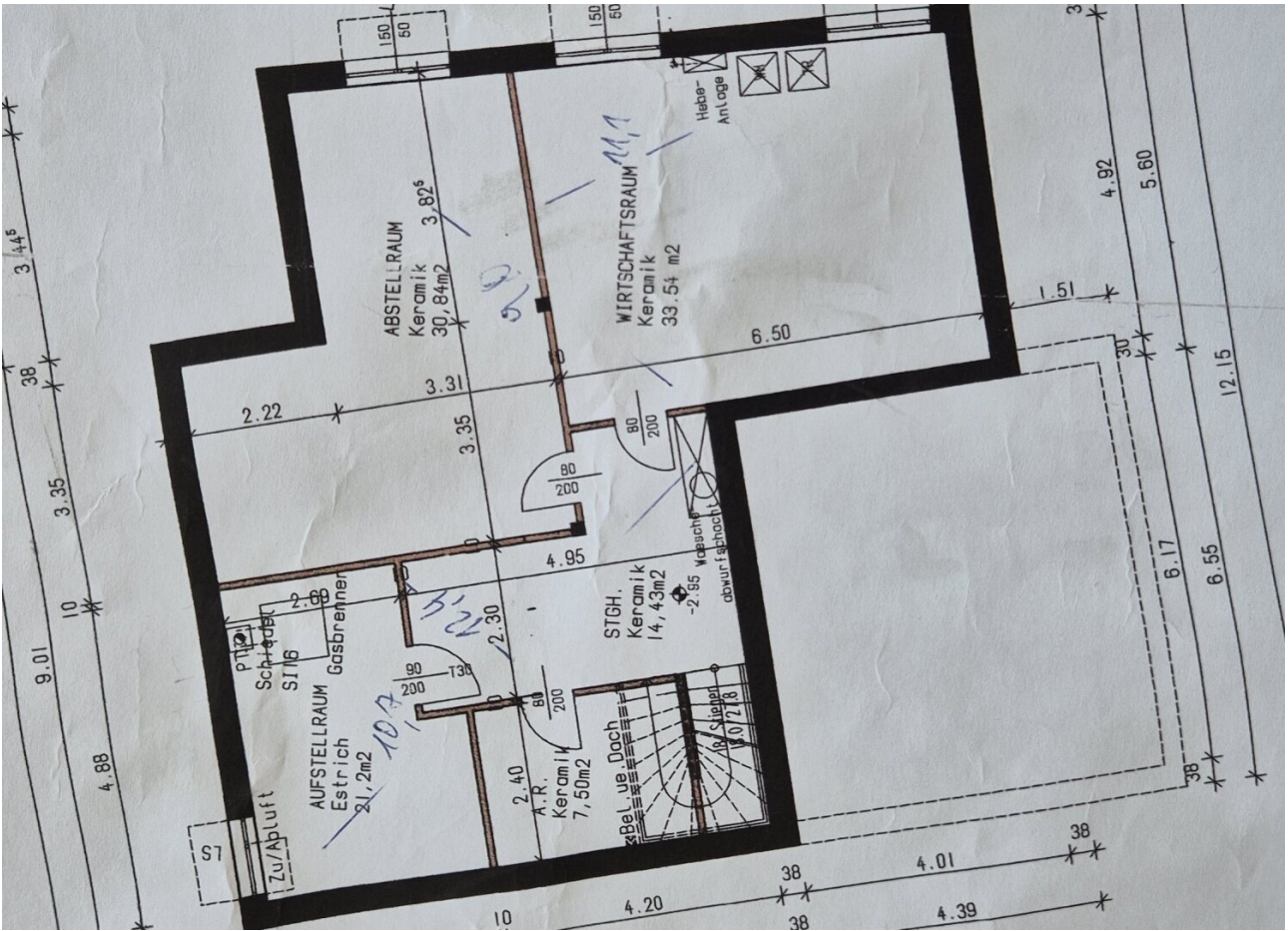
Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend! Sämtliche Angaben basieren auf den uns vorgelegten Informationen und sind ohne Gewähr!

GRUNDRISSSE

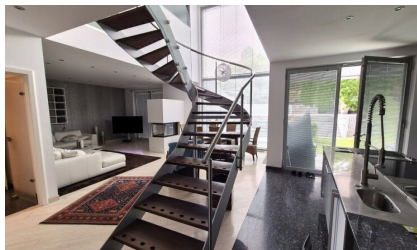


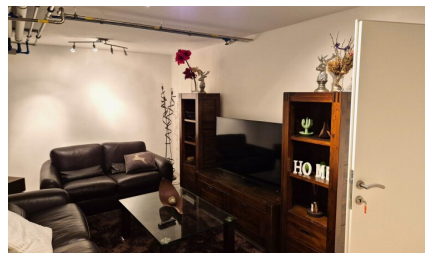
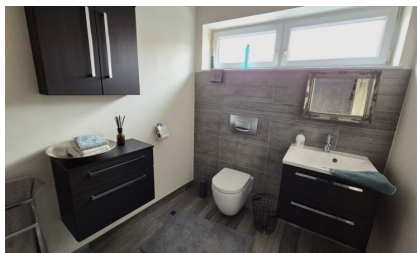






FOTOS







WICHTIGE HINWEISE

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend!

Sämtliche Angaben basieren auf den uns vorgelegten Informationen und sind ohne Gewähr!

Downloads, Kaufnebenkosten, unsere AGB und Kontaktdaten finden Sie unter INFO / KONTAKT.

LINK ZUM OBJEKT

<https://heilig.immobilien/i/2056>

