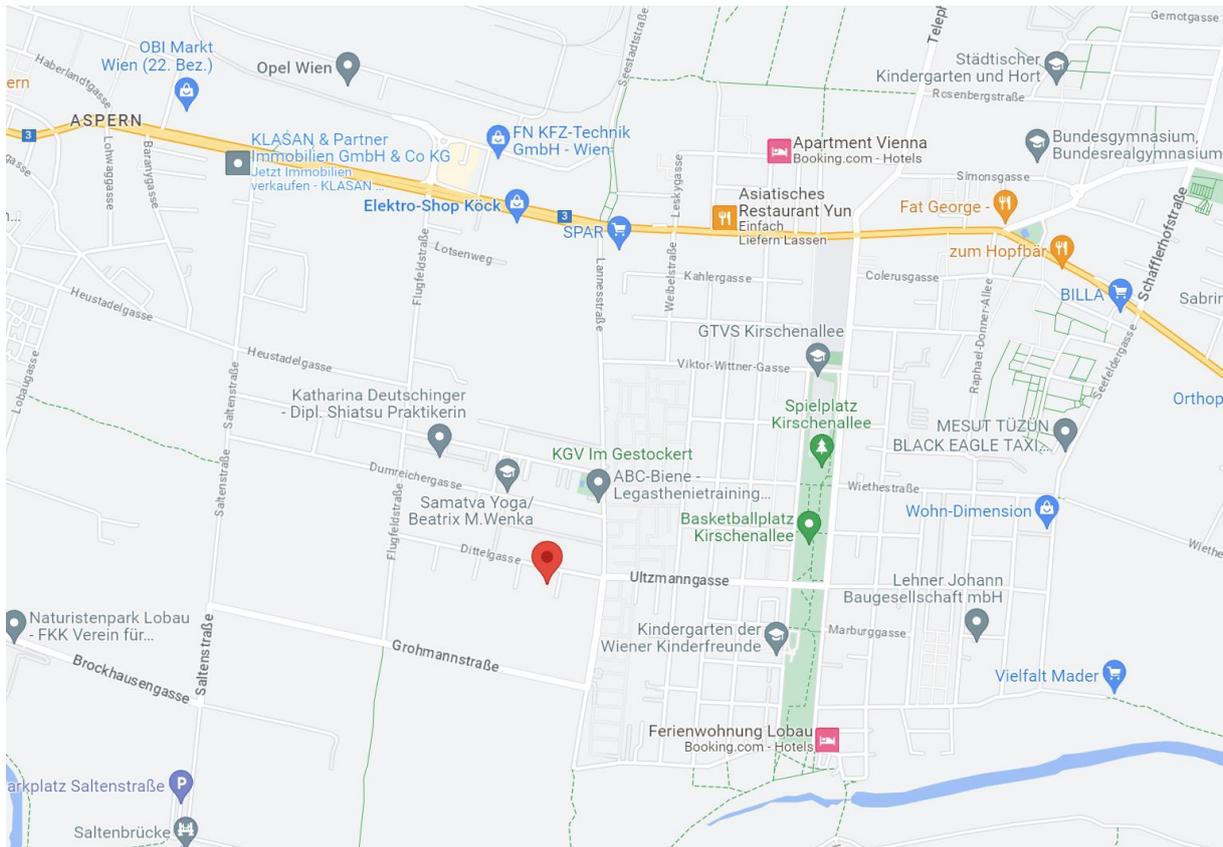


Reihenhaus Nähe Lobau in 1220 Vienna Fertigstellung Schlüsselfertig Herbst/Winter 2023



Adresse: Machegasse 37, Haus 4, 1220 Wien
Katastralgemeinde: Aspern
Projektentwickler: RZI Holding GmbH
Ansprechpartnerin: Nicole Strassmeier, zerti. Immobilienmaklerin
Telefon: 0676 380 6624
E-Mail: office@rziholding.at



Exklusives Reihenhaus Schlüsselfertig in absoluter Ruhelage nur wenige Gehminuten von der Lobau.

INFORMATIONEN ZUR LIEGENSCHAFT

Objektart:	Reihenhaus
Baujahr:	2022/23
Grundanteil:	110.45 m ²
Wohnnutzfläche:	88.95 m ²
Zimmerzahl:	4 Zimmer, Küche, Keller, 2 Bäder
Keller:	37.39 m ²
Terrassen:	Erdgeschoss 9,13 m ² , Dachgeschoss 9.93 m ² und Abstellnische 4.89 m ²
Garten:	9.26 m ²
KFZ Abstellplatz:	Befindet sich auf der Liegenschaft in unmittelbarer Nähe zum Haus.

FAKTEN ZUM GEBÄUDE

- Ziegelmassiv Bau
- Zwischenwände Trockenbau gedämmt
- Heizen & Kühlen mittels DAIKIN Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung im gesamten Haus inklusive Keller
- Klimaanlage -> Leitungen sind Unterputz auf jeder Etage vorbereitet
- Internorm Kunststoff / Aluminium Fenster
- Internorm Aluminium Hauseingangstür mit Lichtband
- Rollläden von Schlotterer
- Vollverdrahtung für TV, Leerverrohrung für LAN-Internet
- Ring Video Door Bell & Chime
- Lehrverrohrung für Photovoltaik Anlage auf dem Dach, Sicherheitshaken für Montage auf Dach pro Gebäude (Einheit Haus 1&2, Einheit Haus 3-5)
- Landhausdiele Eiche im Erdgeschoss, Ober- und Dachgeschoss
- Fliesen Feinsteinzeug in den Bädern und im Keller
- Terrassen im Garten und im Dachgeschoss belegt mit WPC im Dachgeschoss und Terrassenplatten aus Feinsteinzeug im Erdgeschoss

RZI Holding GmbH

Flachsweg 36/2 / 1220 Wien / Austria / +43 676 3806624 / office@rziholding.at
FB FN 521210 k / ATU79328247

- Ausstattung der Badezimmer mit Sanitärgegenständen von LAUFEN-Pro, Geberit, Hans Grohe sowie Villeroy & Boch
- Edelstahl Handläufe & stylische Absturzsicherung pulverbeschichtet

INFRASTRUKTUR & UMGEBUNG

Mitten im Grünen, den Nationalpark Lobau vor der Haustür und dennoch binnen kürzester Zeit in der pulsierenden Wiener Innenstadt – so ist die Liegenschaft in der Machegasse 37 in Wien-Donaustadt am besten zu beschreiben.

In der unmittelbaren Umgebung stehen nur Einfamilienhäuser und in der angrenzenden Dittelgasse sind erst kürzlich Wohnbauten mit einer großen Parkanlage, einem Kindergarten und Spielplätzen entstanden. Kurzum die Wohngegend entwickelt sich und viele Jungfamilien siedeln sich hier am Rande von Aspern an. Schulen, der Fußballverein SV Essling, ein Tennisverein, die Parkanlage an der Kirschenallee und zahlreiche Geschäfte auf der Esslinger Hauptstrasse oder in Aspern ermöglichen eine unkomplizierte Nahversorgung von Lebensmitteln, Baumarkt bis hin zur Apotheke.

Der öffentliche Nahverkehr ist durch die Buslinien 98a nach Aspern und 88b in Richtung Seestadt vertreten. Hier kann man bequem mit der U2 bis in das Stadtzentrum fahren.

In der nahegelegenen Seestadt (ca. 2.5 km Entfernung) finden Sie die nächste Bücherei, Ärzte für Mensch & Tier, Restaurants und natürlich den wunderschönen Asperner See.

BESCHREIBUNG

Die Machegasse in 1220 Wien ist eine kleine Straße in absoluter Grünruhelage nur wenige Gehminuten von der Lobau entfernt. Die Liegenschaft kann mit dem PKW entweder über die Zufahrt vom Biberhaufenweg oder über die Esslinger Hauptstrasse erreicht werden. Der Bus Nr. 98a fährt von der Aspernstrasse U-Bahn in 16 Minuten bis zur Dumreichergasse und vice versa, von hier sind es ca. 4 Minuten zu Fuß bis in die Machegasse 37.

Auf der Liegenschaft wurden 3 Reihenhäuser und 1 Doppelhaus in Ziegelmassivbauweise mit einem Dach in Zimmermannkonstruktion mit Zeltdach und Gauben sowie mit zugehörigen Eigengärten und KFZ Abstellplätzen errichtet. Alle Häuser wurden entkoppelt voneinander errichtet, um die Schallübertragung auf ein Minimum zu reduzieren. Es wurde bereits bei der Planung auf die Privatsphäre der zukünftigen Eigentümer geachtet.

So sind die Terrassen in den Eigengärten jeweils so ausgerichtet, dass diese sich nicht parallel zueinander befinden und weitgehend uneinsichtig sind. Jedes Haus hat im Erdgeschoss einen Vorraum, ein kleines Bad mit Dusche & WC und eine lichtdurchflutete Wohnküche. Im ersten Stock befinden sich 2 Schlafzimmer und ein geräumiges Badezimmer. Abgerundet wird das Haus durch das loftige Dachgeschoss mit eigener Terrasse und einem wunderschönen Blick in die unverbaute grüne Umgebung.

Pro Gebäude wurde eine eigene Luftwärmepumpe installiert und alle Räume können mittels Fußbodenheizung geheizt oder passiv gekühlt werden, wobei die Einstellungen individuell pro Heizkreis (Zimmer & Etage) gesteuert werden können. Zudem wurde in jedem Stockwerk ein Anschluss für eine Klimaanlage vorbereitet. Die notwendigen Kühlleitungen etc. wurden Unterputz verlegt und es ist lediglich der Anschluss der Klimainnengeräte und des Außengerätes notwendig, wenn Sie sich zukünftig für eine Klimaanlage entscheiden.

Die installierten Rollkästen vom Marktführer Firma Schlotterer sind nicht nur für die Beschattung unabdinglich, sondern auch ein Einbruchschutz.

In allen Häusern wurde in den Wohnräumen und auf den Stiegen ein hochwertiges Eichenparkett mit der Optik Landhausdiele verlegt. Der Vorraum und die Bäder wurden mit einem hochwertigen Feinsteinzeug Größe 60x60 cm verfließt, die Kellerstiege und der Keller mit Feinsteinzeug Größe 30x60. Die Bäder wurden mit Sanitärgegenständen von namhaften Herstellern, wie Hans Grohe, LAUFEN Pro und Villeroy & Boch ausgestattet und verfügen über verglaste Duschtrennungen.

Im Keller ist neben einem ca. 25 m² großen Aufenthaltsraum auch der Technikraum. Hier befindet sich neben der Wärmepumpe auch der Anschluss für die Waschmaschine und Trockner. Die Kellerräume sind ebenfalls komplett mit Fußbodenheizung ausgestattet und können über drei Fenster gut belüftet werden. Eine Nutzung als zusätzlicher Wohnraum ist durchaus denkbar.

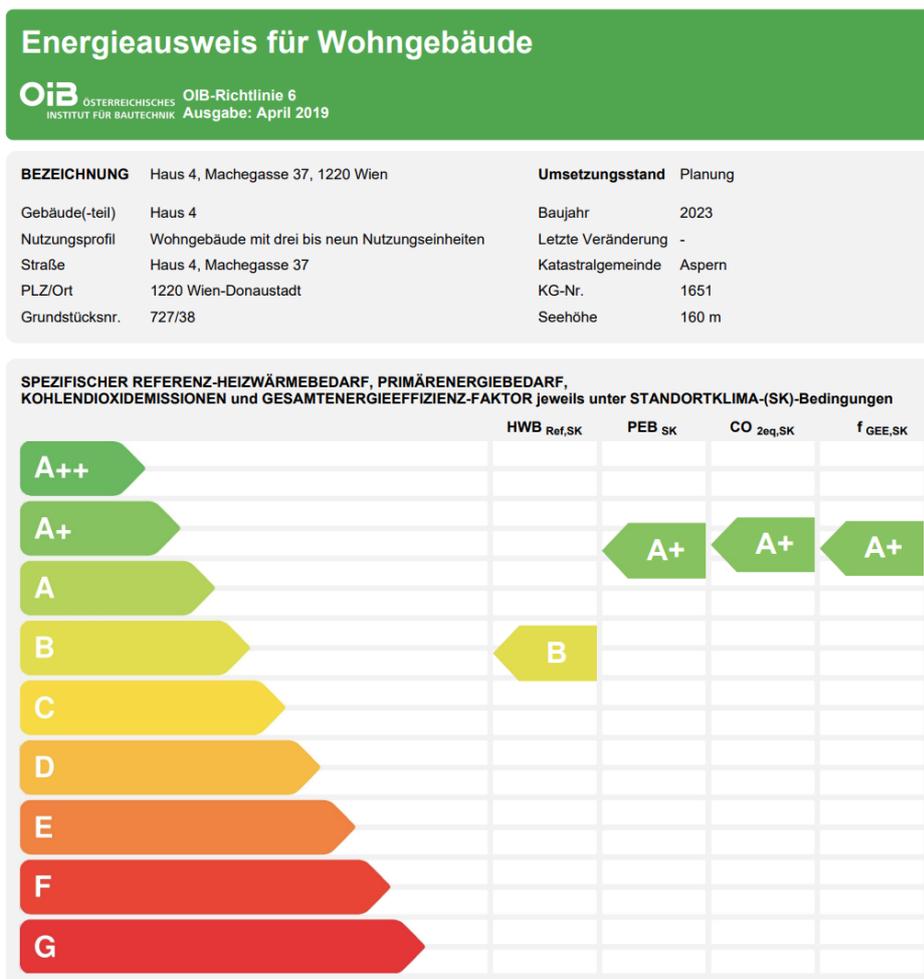
Jedes Haus verfügt über einen Eigengarten mit Terrasse und eine Dachterrasse, abgetrennt vom Nachbarn durch einen Zaun bzw. im Dachgeschoss durch eine Holzabtrennung. Die Dachterrassen verfügen über einen wettergeschützten Unterstand, der es ermöglicht Terrassenmöbel o.ä. trocken zu lagern.

In unmittelbarer Nähe (4 Min) befindet sich der Kindergarten fun&care in der Dittelgasse und in der ebenfalls naheliegenden Kirschenallee ist eine GTVS, der SV Essling, ein Tennisverein und zahlreiche Kinderspielplätze.

Nahversorger wie Lidl, Spar oder auch einen McDonalds befinden sich etwa 1.2 km entfernt auf der Esslinger Hauptstrasse.

ENERGIEAUSWEIS

Der Heizwärmebedarf 40m²a entspricht der Klasse B, f GEE, 0,68.



ECKDATEN ZUSAMMENFASSUNG

Nutzfläche:	ca. 88,95 m ²
Kellerfläche:	ca. 37,39 m ²
Garten-/ Terrassenfläche Erdgeschoss	ca. 18,39 m ²
Terrassenfläche Dachgeschoss	ca. 9,93 m ² + Nische 4,89 m ²

Bauart	Neubau
Baujahr	06.2022 – 11.2023
Zustand	Erstbezug

Nutzungsart	Wohnen
Bezug	ab 11.2023
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Heizungsart	Fußbodenheizung alle Räume inkl. Keller

Zimmer	4
Bäder	2
Garten / Terrasse	1/2
Stellplätze	1

ENERGIEAUSWEIS WERTE

HBW (Heizwärmebedarf pro m ²)	Ref SK 40
fGEE (Faktor Gesamtenergieeffizienz)	0,68
Energietyp	Neubaustandard

AUSSTATTUNG ZUSAMMENFASSUNG

Bauweise	Keller & Erdgeschoss in Stahlbeton, Ober- und Dachgeschoss in Ziegelmassiv
Dachform	Zimmermannkonstruktion mit Zeltdach und Gauben
Fenster	Kunststoff-/Aluschale außen
Böden	Fliesen, Parkett
Bäder	Dusche, Badewanne
Stellplatzart	Parkplatz offen auf Liegenschaft
Beheizung/Warmwasser	Luftwärmepumpe Daikin

PREIS INFORMATIONEN

Kaufpreis	EUR 574.500 schlüsselfertig, EUR 12.500 Aufschliessungskosten, EUR 12.000 Stellplatz
Grundbucheintragungsgebühr	3,5% vom Kaufpreis
Grunderwerbssteuer	1,1 % vom Kaufpreis
Vertragserstellung / Treuhandschaft % vom Kaufpreis zzgl. 20% MWST
Provision	KEINE

RZI Holding GmbH

Flachsweg 36/2 / 1220 Wien / Austria / +43 676 3806624 / office@rziholding.at
FB FN 521210 k / ATU79328247

IMPRESSIONEN



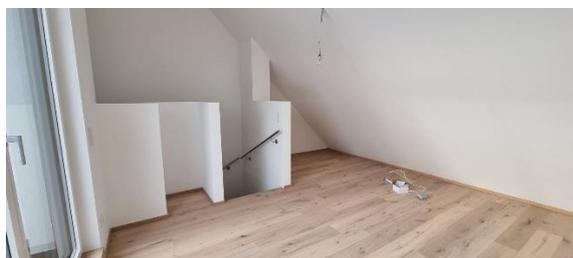
IMPRESSIONEN



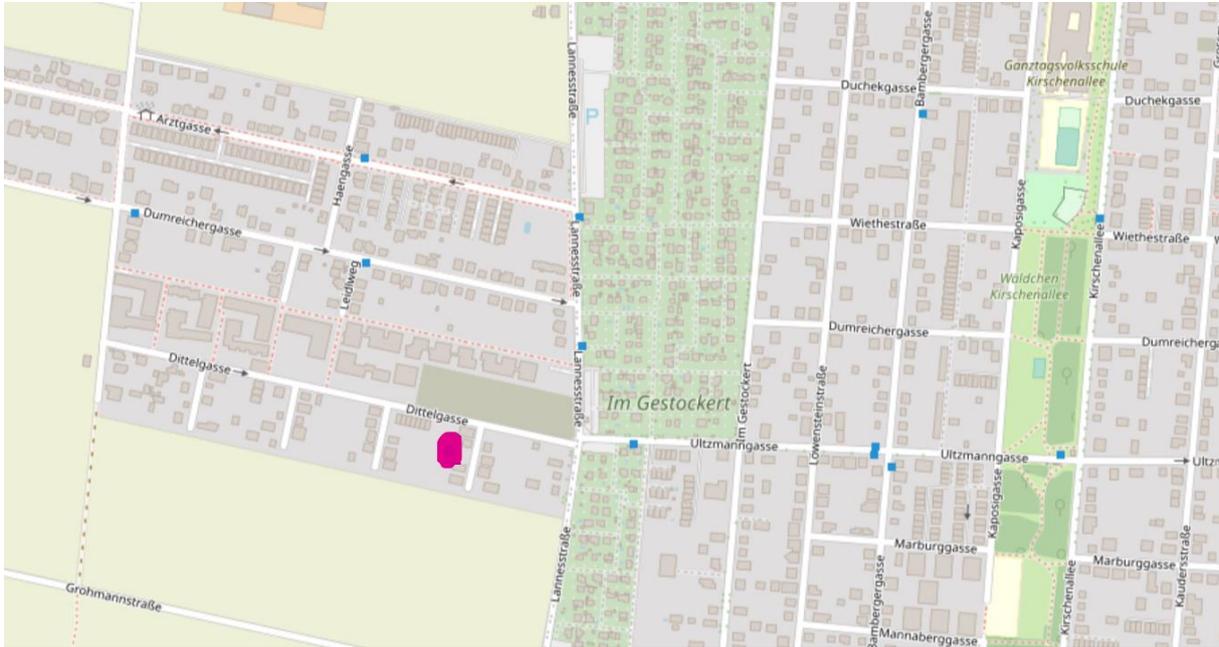
IMPRESSIONEN



IMPRESSIIONEN



LAGE – INFRASTRUKTUR – MACHEGASSE 37 1220 Wien



Quelle: open street map Wien

GESUNDHEIT

Arzt	ca. 200 m
Krankenhaus	ca. 5 km
Apotheke	ca. 2.5 km
Tierarzt	ca. 3.4 km

NAHVERSORGER

Lebensmittel	ca. 1.2 km
Baumarkt	ca. 2.2 km
Tankstelle	ca. 2.5 km

KINDERGÄRTEN & SCHULEN

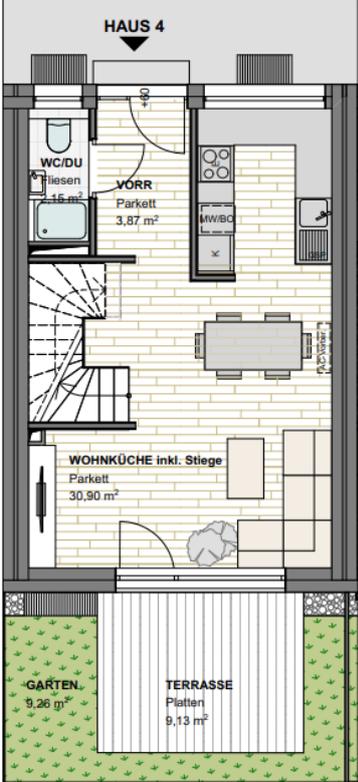
Kindergarten	ca. 0.3 km
<u>Volksschule</u>	ca. 2.3 km
<u>Mittelschule</u>	ca. 3.8 km
Gymnasium	ca. 2.6 km

VERKEHRSANBINDUNGEN

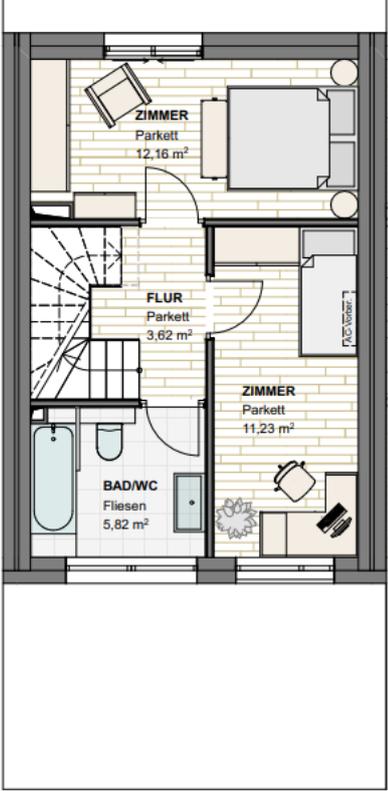
Bus	ca. 0.2. km
U-Bahn	ca. 4.0 km
S-Bahn	ca. 8.1 km
Autobahn	ca. 7.4 km

GRUNDRISSE / PLÄNE

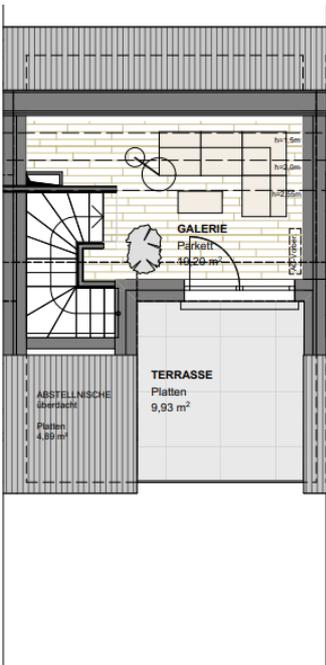
Erdgeschoss



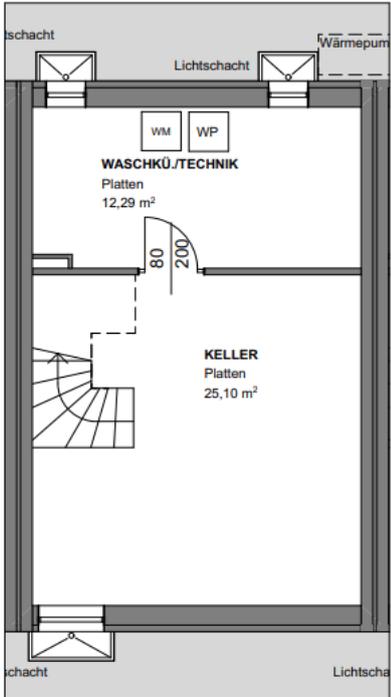
1. Obergeschoss



Dachgeschoss



Keller



Die in den Plänen dargestellten Möbel dienen der Darstellung, ausgenommen der Sanitärausstattung, und sind im Lieferumfang nicht enthalten. Die Ausstattung der Wohnung kann der Bau- und Ausstattungsbeschreibung entnommen werden. Die Ausführungsplanung kann zu Flächenänderungen führen. Änderungen vorbehalten.