

Luxuriöses Einfamilienhaus direkt an der Alten Donau nahe Große Bucht



Visualisierung

Objektnummer: 3801_805

Eine Immobilie von RE/MAX Together

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	ca. 2027
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	161,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	3
Stellplätze:	1
Keller:	64,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 41,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	3.144.900,00 €

Ihr Ansprechpartner



Ivan Erstic

RE/MAX Together
Felberstraße 8
1150 Wien

H +43 664 212 82 68

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





RE/MAX



RE/MAX





RE/MAX

Objektbeschreibung

Dieses exklusive Einfamilienhaus auf Eigengrund befindet sich in bester Lage unmittelbar an der unteren Alten Donau.

Das Haus besticht durch die sehr hochwertige Ausstattung sowie durch die moderne Architektur

Dieses luxuriöse Einfamilienhaus wird belagsfertig oder auf Wunsch auch schlüsselfertig angeboten. Das Haus ist vollunterkellert und bietet eine Wohnfläche von ca. 161 m², verteilt auf drei Etagen. Weitere ca. 64 m² stehen im Untergeschoß zur Verfügung. Ein besonderes Highlight ist der südwestseitige Garten mit einer ca. 22 m² großen Terrasse. Das Herz des Hauses bildet der sehr großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereich im Erdgeschoß. Von hier haben Sie direkten Zugang zu der Terrasse und zum Garten. Des Weiteren befinden sich im Erdgeschoß ein WC mit Handwaschbecken sowie ein Abstellraum. Im ersten Obergeschoß stehen Ihnen drei Zimmer und ein großzügiges Badezimmer mit Dusche und Badewanne zur Verfügung. Im zweiten Obergeschoß befindet sich ein geräumiges Zimmer, ein weiteres Badezimmer mit Dusche sowie eine ca. 9,7 m² große Terrasse, von wo aus man einen wunderbaren Blick auf die Alte Doanu genießen kann.

Für reichlich Tageslicht sorgen die Fenster bei den Stiegen sowie die bodentiefen Fenster auf der Westseite. Das ganze Haus wird mittels einer Fußbodenheizung temperiert was für ein besonders behagliches Wohnklima sorgt. Auch das Untergeschoß verfügt über eine Fußbodenheizung und ist dank zweier 100x100cm großen Fenster gut belichtet. Somit ist der 35 m² große Raum beispielsweise als Fitnessraum, Home-Office oder erweiterter Wohnraum geeignet. Die Heizung wird von einer ökologisch nachhaltigen Luft-Wasser-Wärmepumpe inklusive Kühlfunktion gespeist. **Klimaanlage und elektrisch bedienbare Außenrollläden gehören ebenso zur Grundausstattung.** Somit bleibt Ihr Haus auch in den heißen Sommertagen angenehm temperiert.

Der Verkaufspreis im schlüsselfertigen Zustand beträgt € 3.199.900,-

Der Verkaufspreis im belagsfertigen Zustand beträgt € 3.144.900,-

Wir weisen auf unsere Doppelmaklertätigkeit hin. Der Makler hat auf Grund vorigen Vermittlungen ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Auftraggeber.

Gerne unterstützen wir Sie auch wenn es um die **Finanzierung** geht! Unsere Makler können eine unverbindliche Erstüberprüfung Ihres Finanzierungsbedarfs für dieses Objekt durchführen. Sprechen Sie Ihren Makler oder Ihre Maklerin aktiv an, wenn Sie noch keine Finanzierungszusage haben!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarft 41.0 kWh/(m²a)

rf:

Klasse Heizwärmebedarf:

mebedarf:

Faktor Gesamte 0.65
nergieeffizienz:
Klasse Faktor G A+
esamtenergieeff
izienz: