

Einfamilienhaus mit Dachterrasse am oberen Mühlwasser | Erstbezug



Wohnbereich

Objektnummer: 3801_812

Eine Immobilie von RE/MAX Together

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	ca. 2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	138,40 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Keller:	42,27 m ²
Heizwärmebedarf:	B 41,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	1.249.900,00 €
Provisionsangabe:	

provisionsfrei

Ihr Ansprechpartner

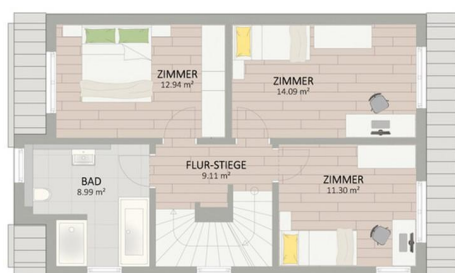


Mag. Gudrun Pehn-Mungenast

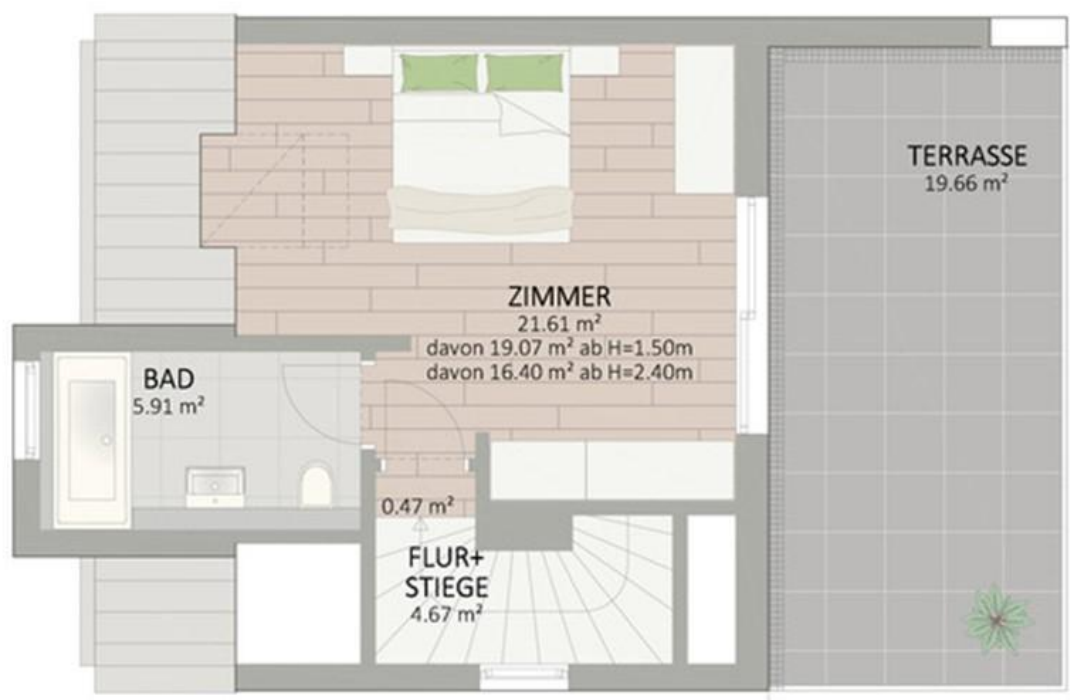
RE/MAX Together
Felberstraße 8
1150 Wien



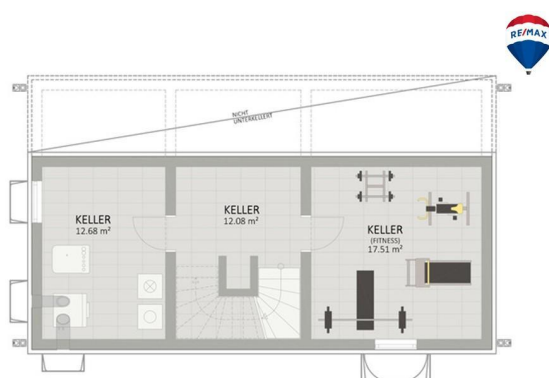
RE/MAX



RE/MAX

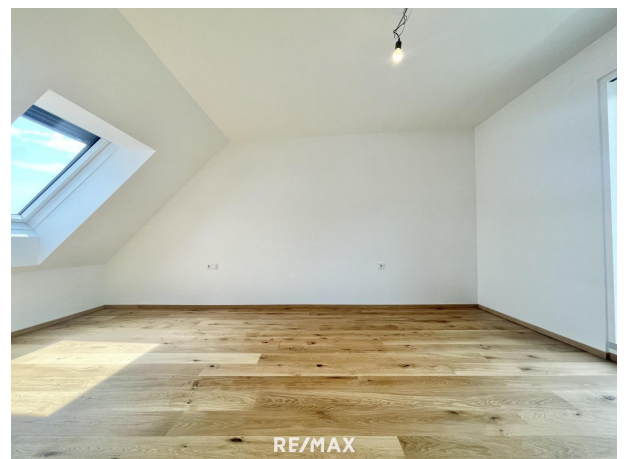


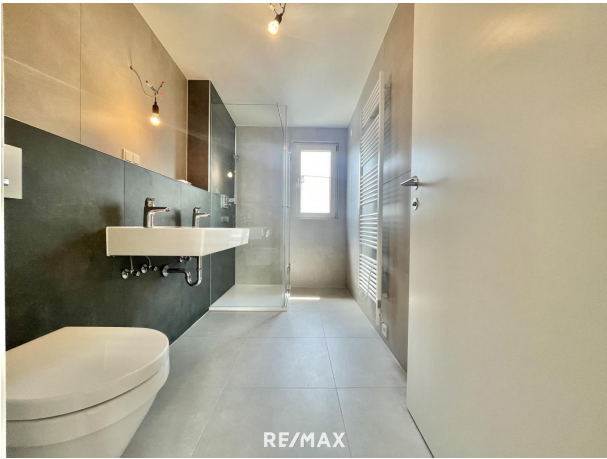
RE/MAX

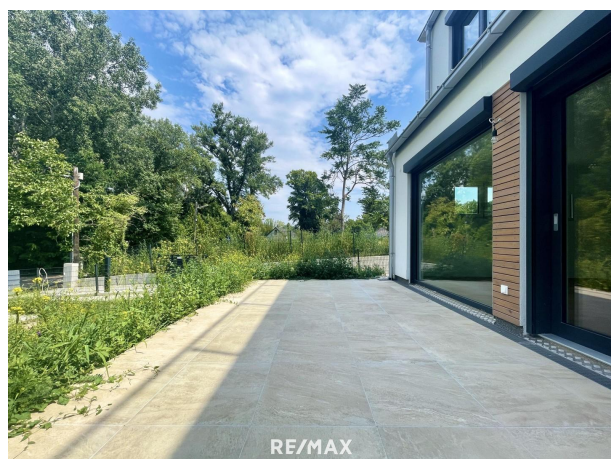


RE/MAX













Objektbeschreibung

Dieses exklusive Einfamilienhaus auf Eigengrund befindet sich in ruhiger und grüner Lage am oberen Mühlwasser.

Das Haus besticht durch sehr hochwertige Ausstattung sowie moderne Architektur

Dieses exklusive Einfamilienhaus wird schlüsselfertig angeboten. Das Haus bietet eine Wohnfläche von ca. 138 m², verteilt auf drei Etagen. Weitere ca. 42m² Nutzfläche stehen im Untergeschoß zur Verfügung. Ein besonderes Highlight ist der Garten mit einer ca. 22,5 m² großen Terrasse. Das Herz des Hauses bildet der sehr großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereich auf dem Erdgeschoß. Von hier haben Sie direkten Zugang zur Terrasse und zu dem Garten. Über eine Vollholzstiege gelangt man in das Obergeschoß, wo sich drei Zimmer sowie ein exklusiv ausgestattetes Badezimmer mit Dusche und Badewanne befinden. Im Dachgeschoss befinden sich ein weiteres Schlafzimmer mit eigenem Bad und WC sowie eine ca. 20m² große Dachterrasse mit Ausblick in den Garten.

Für reichlich Tageslicht sorgen die Fenster bei den Stiegen sowie die bodentiefen Fenster auf der Gartenseite. Das ganze Haus wird mittels einer Fußbodenheizung temperiert, was im Zusammenhang mit den hochwertigen Echtholzdielenböden für ein besonders behagliches Wohnklima sorgt. Auch das Untergeschoß verfügt über eine Fußbodenheizung und ist somit als Fitnessraum, Home-Office oder erweiterter Wohnraum geeignet. Die Heizung wird von einer ökologisch nachhaltigen Luft-Wasser-Wärmepumpe inklusive Kühlfunktion gespeist. **Eine Klimaanlage und Außenrollläden gehören ebenso zur Grundausstattung.** Somit bleibt Ihr Haus auch in den heißen Sommertagen angenehm temperiert. Abgerundet wird das Paket durch eine **Photovoltaikanlage**.

Die idyllische und grüne Lage am Mühlwasser bietet Ihnen Ruhe und Erholung.

Die Lage beim Mühlwasser im 22. Bezirk ist ein absoluter Geheimtipp für Naturliebhaber und Ruhesuchende. Der Nationalpark Lobau ist quasi vor Ihrer Haustür und lädt zum Spazieren, Joggen oder Radfahren ein. Auch die Donau und die Donauinsel sind mit dem Fahrrad in Kürze zu erreichen und bieten weitere Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Trotz der Lage am Stadtrand müssen Sie auf eine gute Anbindung zu den öffentlichen Verkehrsmitteln nicht verzichten. Mit der Autobuslinie 93A ist man bestens an die U-Bahnlinien U1 und U2 angebunden. Und auch mit dem Auto erreicht man rasch die Autobahnanschlüsse zu A22 und A23.

Der Verkaufspreis im schlüsselfertigen Zustand beträgt € 1.249.900,-

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:

Heizwärmebedarf 41.0 kWh/(m²a)

RF:

Klasse Heizwärmebedarf:

mebedarf:

Faktor Gesamte 0.67

nergieeffizienz:

Klasse Faktor G A+

esamtenergieeff

izienz: