

## **5-Zimmer-Einfamilienhaus mit Dachterrasse am oberen Mühlwasser | Erstbezug**



**RE/MAX**

Wohnbereich

**Objektnummer: 3801\_815**

**Eine Immobilie von RE/MAX Together**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	156,16 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	51,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 41,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,63
<b>Kaufpreis:</b>	1.399.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Gudrun Pehn-Mungenast**

RE/MAX Together  
Felberstraße 8  
1150 Wien



RE/MAX



RE/MAX

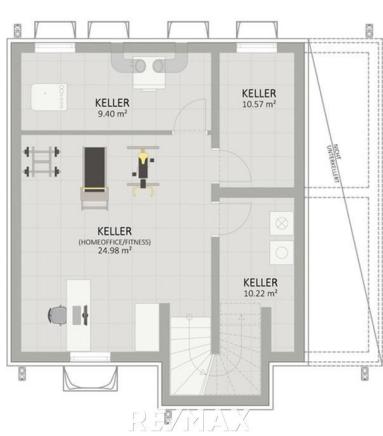


RE/MAX





RE/MAX



RE/MAX



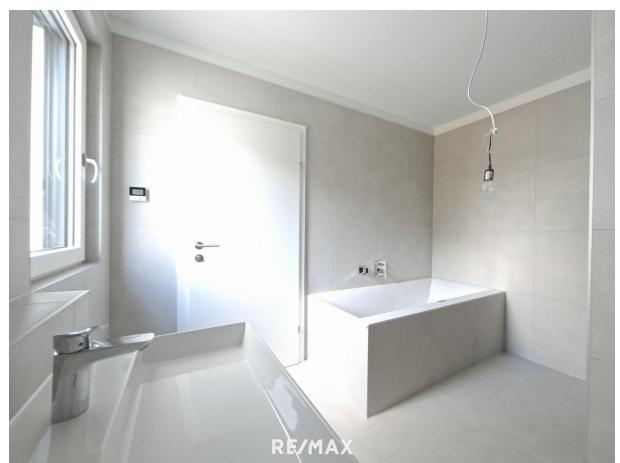




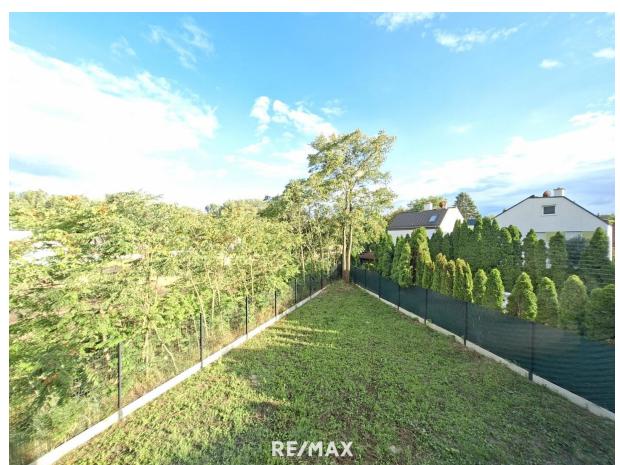
RE/MAX



RE/MAX



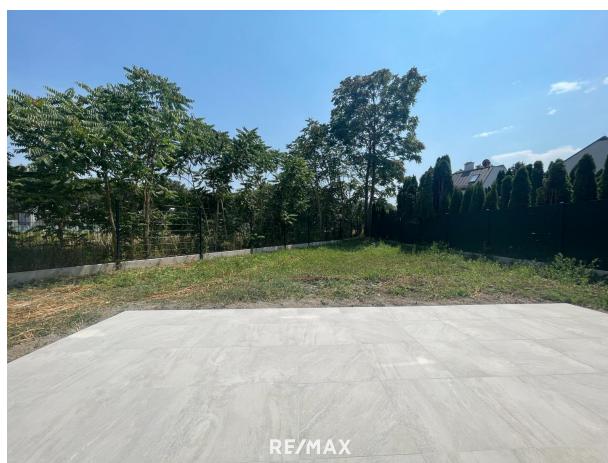
RE/MAX



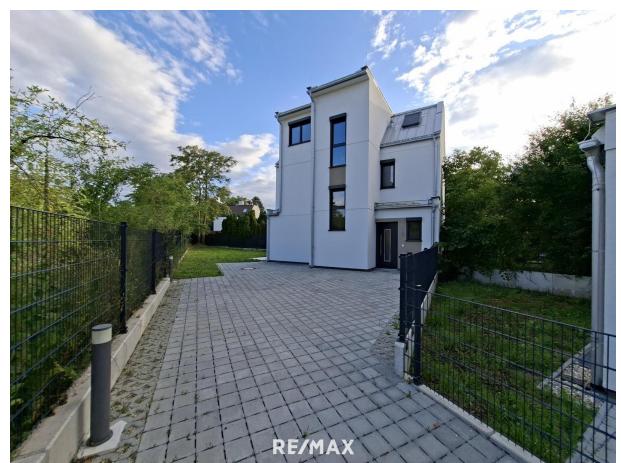




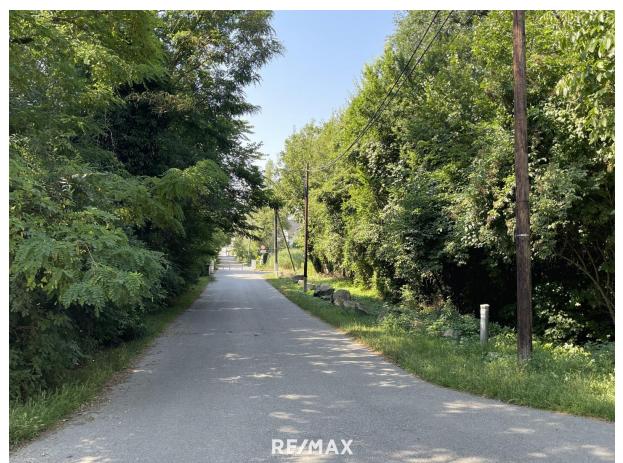
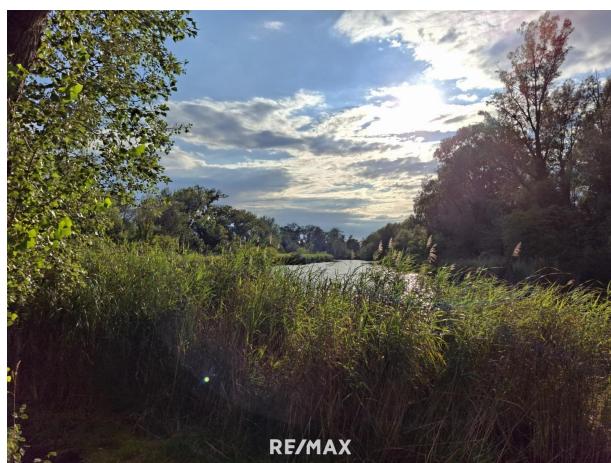
RE/MAX



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**

Diese exklusive Einfamilienhaus wird schlüsselfertig angeboten. Das Haus bietet eine Wohnfläche von ca. 156 m<sup>2</sup>, verteilt auf drei Etagen. Weitere ca. 51m<sup>2</sup> Nutzfläche stehen im Untergeschoß zur Verfügung. Ein besonderes Highlight ist der südseitige Garten mit einer ca. 20,6 m<sup>2</sup> 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 erste 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 Dachterrasse mit Ausblick in den Garten.

Für reichlich Tageslicht sorgen die bodentiefen Fenster auf der Südseite im Erdgeschoss. 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 als 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 € 1.399.900,-**

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/(m<sup>2</sup>a)

rf:

Klasse Heizwärmebedarf: B

mebedarf:

Faktor Gesamtenergieeffizienz: 0.63

nergieeffizienz:

Klasse Faktor G A+

gesamtenergieeffizienz:

izienz: