

## **Einfamilienhaus direkt an der Alten Donau nahe Große Bucht | Erstbezug**



Visualisierung

**Objektnummer: 3801\_806**

**Eine Immobilie von RE/MAX Together**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	ca. 2027
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	160,79 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	3
Stellplätze:	1
Keller:	64,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 41,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	3.144.900,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Katrin Valk**

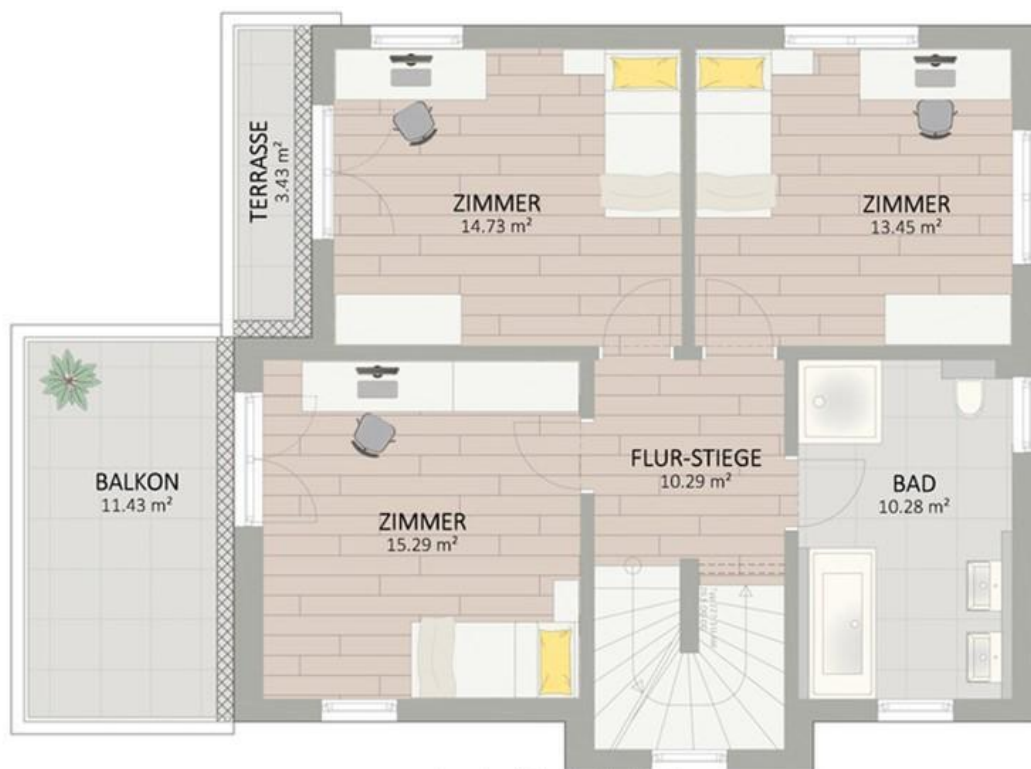
RE/MAX Together  
Felberstraße 8  
1150 Wien

H +43 670 551 48 44

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



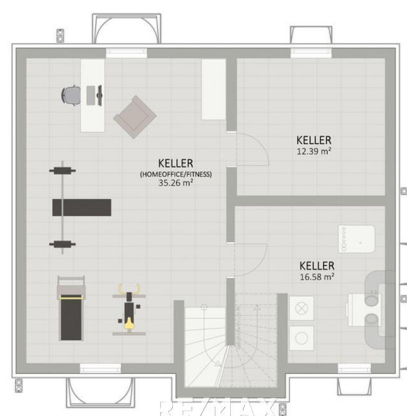




RE/MAX



RE/MAX



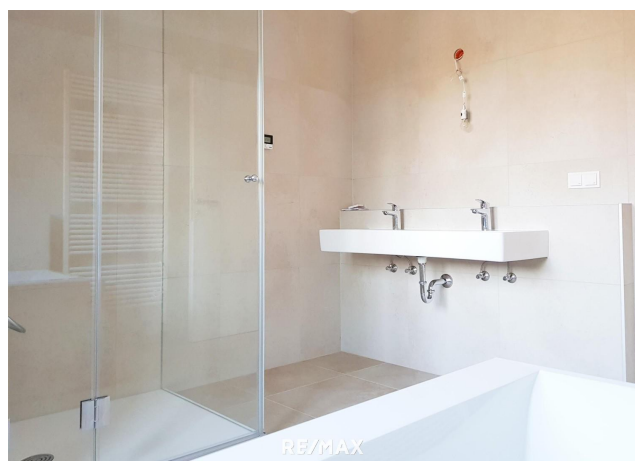
RE/MAX















## Objektbeschreibung

**Dieses luxuriöse Einfamilienhaus auf Eigengrund befindet sich in exklusive Lage unmittelbar an der Alten Donau.**

### **Das Haus besticht durch sehr hochwertige Ausstattung sowie durch moderne Architektur**

Dieses erstklassige Einfamilienhaus wird belagsfertig oder auf Wunsch auch schlüsselfertig angeboten. Das Haus ist vollunterkellert und bietet eine Wohnfläche von ca. 161 m<sup>2</sup>, verteilt auf drei Etagen. Weitere ca. 64 m<sup>2</sup> stehen im Untergeschoß zur Verfügung. Ein besonderes Highlight ist der westseitige Garten mit einer ca. 22 m<sup>2</sup> 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 - zwei davon mit einer Freifläche - sowie 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 m<sup>2</sup> große Terrasse, von wo aus man einen wunderbaren Blick auf die Alte Doanu genießen kann.

Für reichlich Tageslicht sorgen 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 daher beispielsweise als Fitnessraum, Home-Office oder erweiterter Wohnraum geeignet. Die Heizung wird von einer ökologisch nachhaltigen Luft-Wasser-Wärmepumpe inklusive Kühlfunktion gespeist. **Eine Klimaanlage sowie elektrisch bedienbare Außenrollläden gehören ebenso zur Grundausstattung.** Somit bleibt Ihr Haus auch in den heißen Sommertagen angenehm temperiert.

### **Die idyllische und exklusive Lage an der Alten Donau ist eine der begehrtesten Wohngegenden Wiens.**

Die idyllische und ruhige Gegend ist perfekt geeignet für Familien und jeden, der auch in der Großstadt naturverbunden leben möchte. Die Alte Donau bietet Ihnen ein wahres Urlaubsflair direkt vor Ihrer Haustür und sorgt für Entspannung und Wohlbefinden. Die Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung sind hier schlichtweg beinahe unerschöpflich. Baden, Wassersport oder andere sportliche Aktivitäten – all das finden Sie in direkter Umgebung. In Restaurants unmittelbar am Wasser können Sie sich an lauen Sommerabenden kulinarisch verwöhnen lassen. Jedoch darf auch auf die gute Infrastruktur hingewiesen werden: Die öffentlichen Verkehrsmittel sind fußläufig schnell erreichbar und mit dem Bus 93A sind Sie rasch an der U-Bahn. Mit dem Auto ist man in Kürze auf der Donauufer-Autobahn A22 sowie auf der Südosttangente. Und auch für die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs müssen Sie keine weiten Wege auf sich nehmen – in ca. 1 km Radius finden Sie Filialen mehrerer Supermarktketten sowie diverse andere Geschäfte. Für ausgiebiges Shopping bietet sich darüber hinaus das ca. 2,5 km entfernte Donau Zentrum an.

**Der Verkaufspreis im schlüsselfertigen Zustand beträgt € 3.199.900,-**  
**Der Verkaufspreis im belagsfertigen Zustand beträgt € 3.144.900,-**

Bitte beachten Sie, dass es sich bei den Fotos im Inserat um Aufnahmen aus einem der Musterhäuser handelt.

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 Heizwärme B

mebedarf:

Faktor Gesamt 0.65

nergieeffizienz:

Klasse Faktor G A+

esamtenergieeff

izienz: