Luxuriöses Einzelhaus neben Lobau | Bezugsbereit

Garten,Terrasse

Objektnummer: 3801_922

Eine Immobilie von RE/MAX Together

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	119,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	60,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 39,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	919.900,00 €

Ihr Ansprechpartner

Mag. Gudrun Pehn-Mungenast

RE/MAX Together
Felberstraße 8
1150 Wien

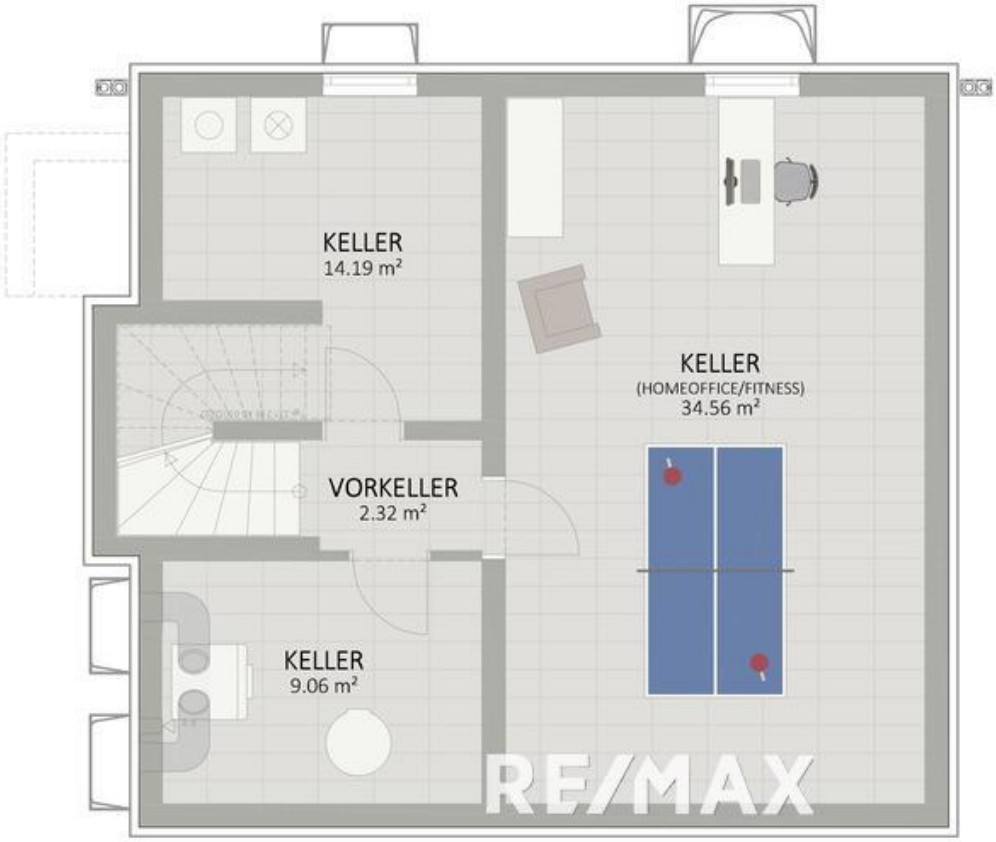
H +43 660 913 06 94

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

RE/MAX

WC
1.75 m²
VORRAUM
8.68 m²
TERRASSE
21.88 m²
WOHNEN-KÜCHE-STIEGE
53.83 m²
RE/MAX

BAD
8.75 m²
ZIMMER
16.89 m²
FLUR-STIEGE
9.13 m²
ZIMMER
12.02 m²
ZIMMER
17.15 m²
RE/MAX


KELLER
14.19 m²
KELLER
(HOMEOFFICE/FITNESS)
34.56 m²
VORKELLER
2.32 m²
KELLER
9.06 m²
RE/MAX

RE/MAX

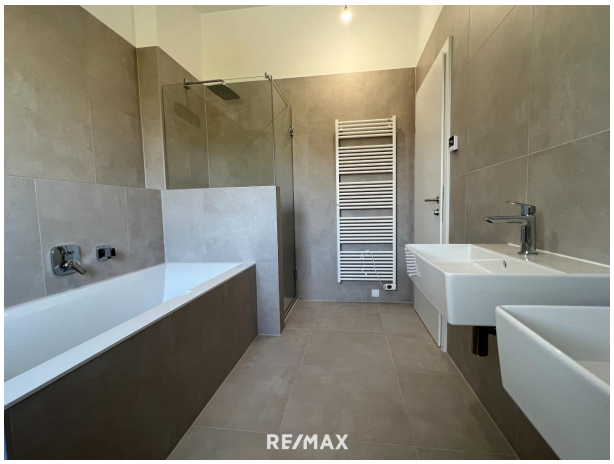
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX


RE/MAX

RE/MAX

FÜR DEN KÄUFER
VERKÄUFER ZAHLT
KÄUFERPROVISION
PROVISIONSFREI

RE/MAX

Objektbeschreibung

Dieses exklusives Einzelhaus befindet sich in ruhiger und grüner Lage in unmittelbarer Nähe des Nationalparkes Donau-Auen in Essling.

Wir haben eine spezielle Video-Besichtigung eines Musterhauses vorbereitet! Bei Interesse sende ich Ihnen den Link gerne zu.

Das Haus besticht durch die sehr hochwertige Ausstattung sowie durch die moderne Architektur
Dieses hochwertige Einfamilienhaus wird schlüsselfertig angeboten. Das Haus ist vollunterkellert und bietet eine Wohnfläche von ca. 118,8m², verteilt auf zwei Etagen. Weitere ca. 60m² Nutzfläche stehen im Untergeschoß zur Verfügung. Ein besonderes Highlight ist der südseitige Garten. Das Herz des Hauses bildet der sehr großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereich im Erdgeschoß. Von hier haben Sie direkten Zugang zur Terrasse und zu dem Garten. Über eine Vollholztreppe gelangt man in das Obergeschoß, wo sich drei Zimmer sowie ein exklusiv ausgestattetes Badezimmer mit Dusche und Badewanne befinden.

Für reichlich Tageslicht die bodentiefen Fenster auf der Gartenseite. Dank des Pultdaches beträgt die Raumhöhe im Obergeschoß bis zu ca. 3,25 Meter und lässt die Räume noch großzügiger wirken. 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 kann somit beispielsweise als Fitnessraum, Home-Office oder erweiterter Wohnraum genutzt werden. 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.

Naturverbunden in Wien wohnen
Die grüne und ruhige Gegend in unmittelbarer Nähe des Großenzersdorfer Arm und der Lobau ist perfekt geeignet für Familien und jeden, der auch in der Großstadt naturverbunden und abseits des Trubels leben möchte. Der Nationalpark Donau-Auen Lobau, welcher mit seiner Artenvielfalt auf so kleinem Raum in Mitteleuropa einzigartig ist, bietet Ihnen vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Jedoch müssen auch in Bezug auf eine gute Infrastruktur keinerlei Abstriche gemacht werden: Die öffentlichen Verkehrsmittel sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar, die Buslinie 88B bringt Sie schnell zu der U-Bahnlinie U2. Das nahe gelegene Marchfeld Center bietet Ihnen reichhaltiges Angebot an Geschäften, in der Seestadt oder auf der Esslinger Hauptstraße warten gemütliche Restaurants nur darauf, von Ihnen entdeckt zu werden. Ganz in der Nähe finden Sie auch mehrere Kindergärten und Schulen.

Der Verkaufspreis im schlüsselfertigen Zustand beträgt € 919.900,-

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:	39.0 kWh/(m²a)
Klasse Heizwärmebedarf:	B
Faktor Gesamtenergieeffizienz:	0.67
Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:	A+