

**Erstbezug! Doppelhaushälfte auf Eigengrund nahe U1**



Erdgeschoss

**Objektnummer: 3801\_976**

**Eine Immobilie von RE/MAX Together**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	116,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	58,79 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,65
<b>Kaufpreis:</b>	989.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



**Galyna Zhuravskaya**

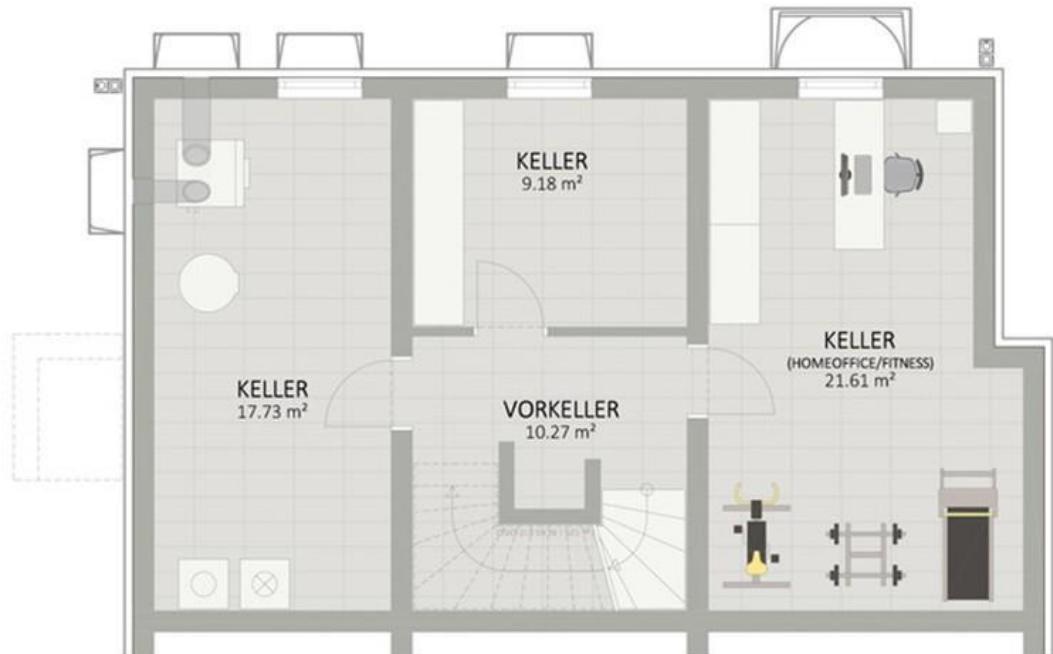
RE/MAX Together  
Felberstraße 8  
1150 Wien



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX







# Objektbeschreibung

**Diese exklusive Doppelhaushälfte befindet sich in ruhiger und grüner Lage an der Stadtgrenze nahe der U1 Leopoldau**

**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**

Diese exklusive Doppelhaushälfte wird schlüsselfertig angeboten. Das Haus ist vollunterkellert und bietet eine Wohnfläche von ca. 115,95 m<sup>2</sup> verteilt auf zwei Etagen. Weitere ca. 58,79 m<sup>2</sup> Nutzfläche stehen im Untergeschoß zur Verfügung. Ein besonderes Highlight ist der ostseitige Garten mit einer ca. 18,10 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 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.

Für reichlich Tageslicht sorgen die bodentiefen Fenster auf der Ostseite 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 kann daher als Fitnessraum, Home-Office oder erweiterter Wohnraum genutzt werden. Die Heizung wird von einer ökologisch nachhaltigen Luft-Wasser-Wärmepumpe inklusive Kühlfunktion gespeist. Außenrollläden gehören ebenso zur Grundausstattung. Somit bleibt Ihr Haus auch in den heißen Sommertagen angenehm temperiert.

## **An der Stadtgrenze nahe der U1 Station Leopoldau**

Die idyllische, ruhige und grüne Umgebung ist perfekt geeignet für Familien und alle, die auch in der Großstadt naturverbunden und abseits der Hektik wohnen möchten. Die fast schon ländliche Gegend bietet ausgezeichnete Möglichkeiten zu Freizeitaktivitäten. Abkühlung an den heißen Sommertagen finden Sie beispielsweise am Badeteich Gerasdorf, welcher mit dem Fahrrad in nur ca. 10 Minuten zu erreichen ist. Die Infrastruktur im Umfeld bietet Nahversorger, Kindergärten, Schulen und Spielplätze. Das G3 Shopping Resort Gerasdorf erreicht man mir dem Auto in ca. 15 Minuten. Und auch die Verkehrsanbindung könnte kaum besser sein - die U-Bahnstation Leopoldau ist nur einen Katzensprung entfernt und die Linie U1 bringt Sie in ca. 18 Minuten direkt zum Stephansplatz.

**Der Verkaufspreis im schlüsselfertigen Zustand beträgt € 989.900,-**

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

rf:

Klasse Heizwär B

mebedarf:

Faktor Gesamte 0.65

nergieeffizienz:

Klasse Faktor G A+

esamtenergieeff

izienz: