

## **Doppelhaushälfte in Großjedlersdorfer Bestlage | Erstbezug**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 3801\_978**

**Eine Immobilie von RE/MAX Together**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	ca. 2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	113,27 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	55,56 m²
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Kaufpreis:	949.900,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. Gudrun Pehn-Mungenast

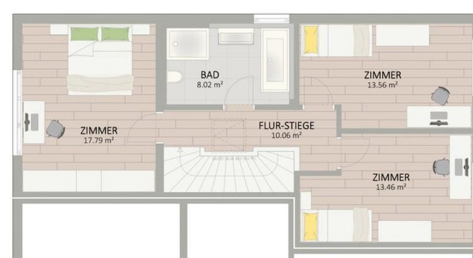
RE/MAX Together  
Felberstraße 8  
1150 Wien

H +43 660 913 06 94

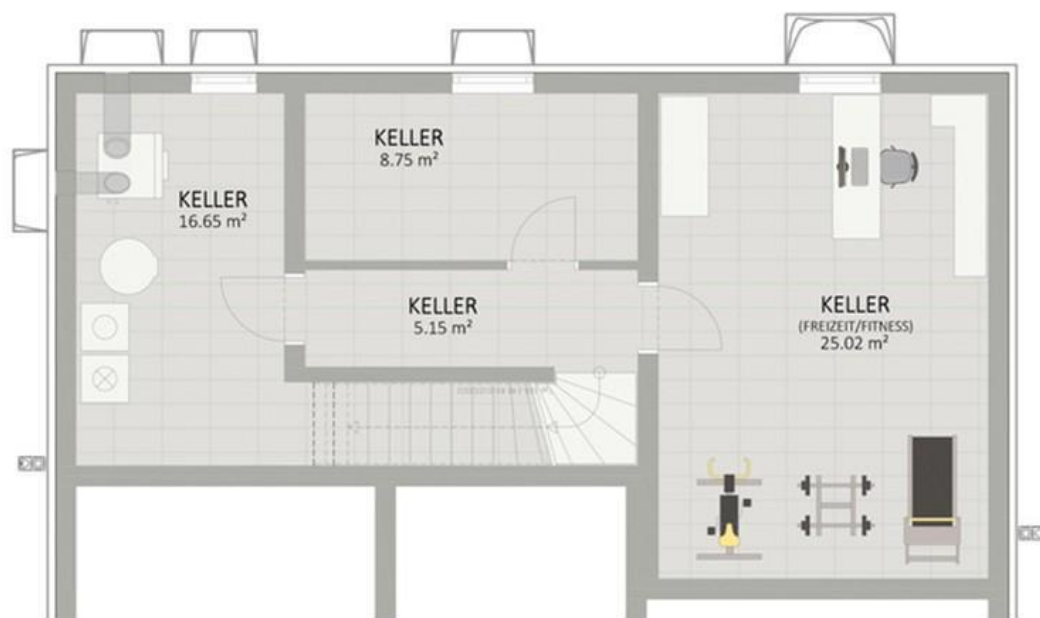
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



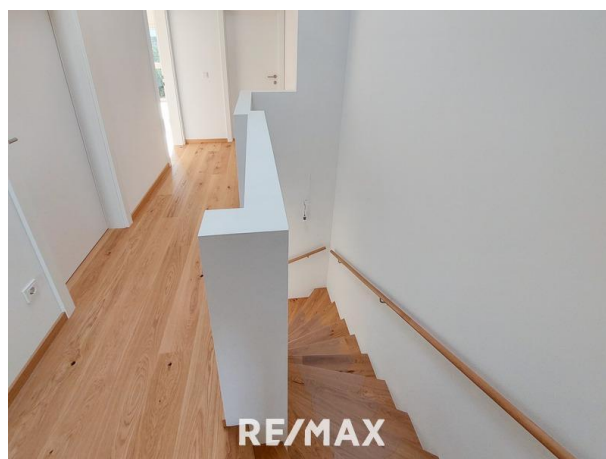
RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX









RE/MAX

## Objektbeschreibung

**Diese exklusive Doppelhaushälfte befindet sich in Großjedlersdorfer Bestlage am Marchfeldkanal**

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

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

Diese exklusive Doppelhaushälfte wird schlüsselfertig angeboten. Das Haus ist vollunterkellert und bietet eine Wohnnutzfläche von ca. 113,27 m<sup>2</sup> verteilt auf zwei Etagen. Weitere ca. 55,56 m<sup>2</sup> Nutzfläche stehen im Untergeschoß zur Verfügung. Ein besonderes Highlight ist der südöstlich ausgerichtete Garten mit einer ca. 20,14 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 elektrisch bedienbare Lichtkuppel im Vorraum im Obergeschoß sowie die bodentiefen Fenster auf der Gartenseite. Dank des Pultdaches beträgt die Raumhöhe im Obergeschoß bis zu 3,76 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 ist beispielsweise als Fitnessraum, Home-Office oder als erweiterter Wohnraum geeignet. 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. Abgerundet wird das Angebot durch eine klimafreundliche **Photovoltaikanlage**.

### **Ruhige und grüne Lage im 21. Bezirk**

Die grüne und ruhige Gegend im 21. Bezirk ist perfekt geeignet für Familien und jeden, der auch in der Großstadt Wert auf ruhiges Wohnen legt. Quasi vor Ihrer Haustür ist der Marchfeldkanal, welcher Ruhe und Entspannung bietet und zum Spazieren, Joggen oder Radfahren einlädt. Die Infrastruktur im Umfeld bietet neben stadtbekannten Gasthäusern und Heurigen auch Nahversorger, Kindergärten, Schulen und Spielplätze. Ausgiebige Möglichkeiten zum Shopping bietet das Shopping Center Nord. Mit dem Fahrrad erreicht man die S-Bahnstation Jedlersdorf bereits in ca. 7 Minuten, mit der Straßenbahn ist man rasch am Bahnhof Floridsdorf.

**Der Verkaufspreis im schlüsselfertigen Zustand beträgt € 949.900,-**

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! Sprechen Sie Ihren Makler oder Ihre Maklerin aktiv an, wenn Sie noch keine Finanzierungszusage haben!Angaben

gemäß g  
esetzlich  
em Erfor  
dernis:

H 3

ei 8.

z 0

w k

ärW

m h/

e (

b m

e <sup>2</sup>a

d )

ar

f:

KIB

a

ss

e

H

ei

z

w

är

m

e

b

e

d

ar

f:

F 0.

a 5

kt 9

or

G

e

s



a  
m  
te  
n  
er  
gi  
e  
ef  
fiz  
ie  
n  
z:  
KIA  
a +  
ss  
e  
F  
a  
kt  
or  
G  
e  
s  
a  
m  
te  
n  
er  
gi  
e  
ef  
fiz  
ie  
n  
z: