Das perfekte Haus! Einfamilienhaus mit Indoor-Pool und Lift in Schwarze Lackenau

Das perfekte Haus

Objektnummer: 3801_985

Eine Immobilie von RE/MAX Together

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Weißenwolffgasse 125
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	ca. 2015
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	385,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	5
WC:	6
Terrassen:	2
Stellplätze:	10
Keller:	172,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 54,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	1.790.000,00 €

Provisionsangabe:

3.00 %

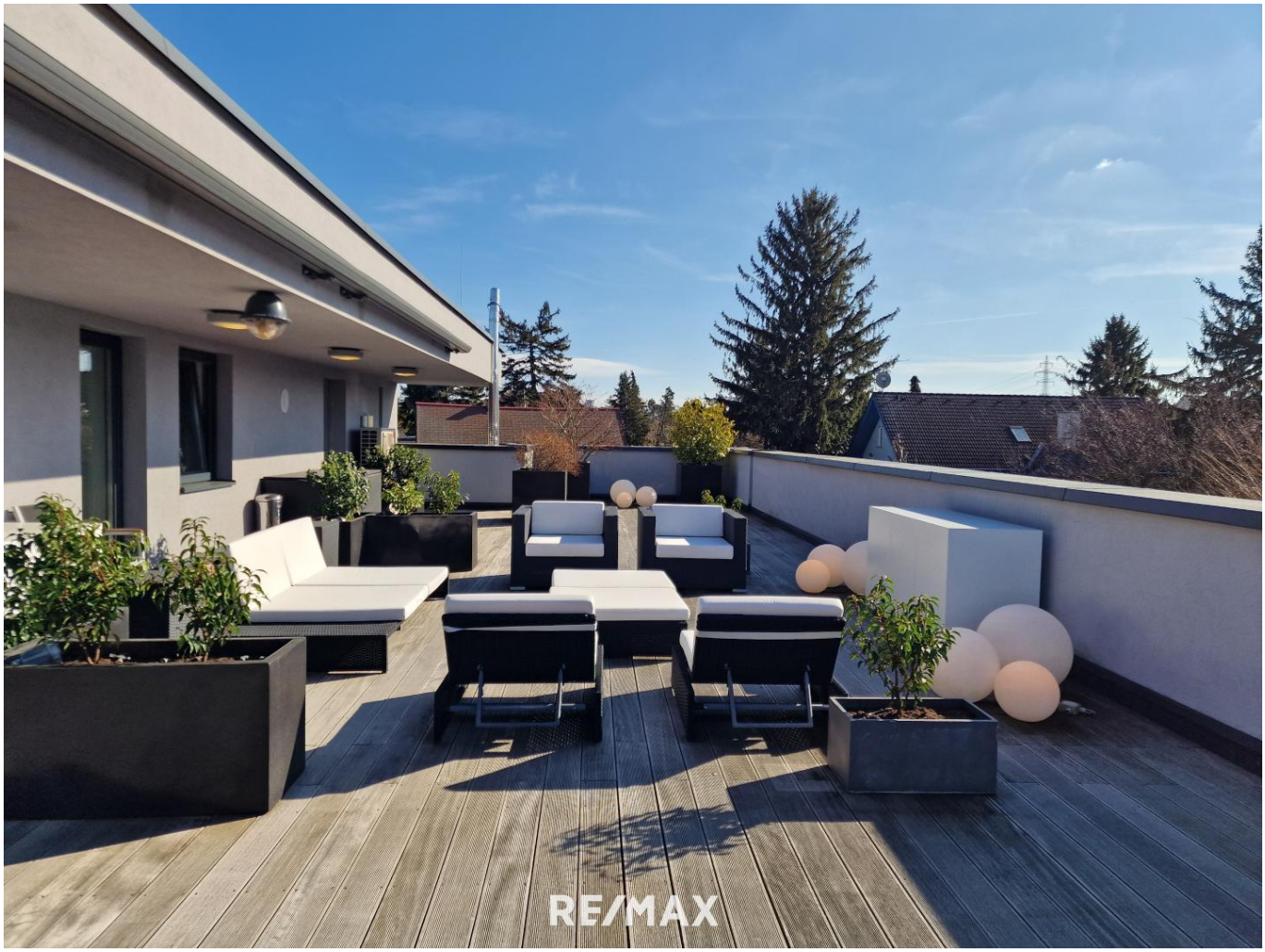
Ihr Ansprechpartner

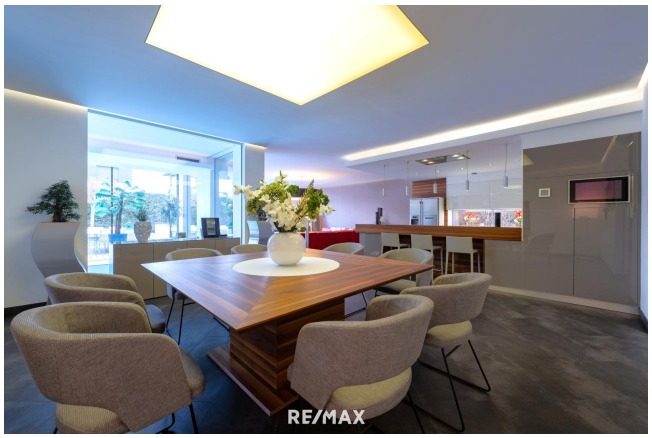
Dipl.-Ing. Milla Mouhu

RE/MAX Together
Felberstraße 8
1150 Wien

H +43 660 1150 227

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


RE/MAX


RE/MAX

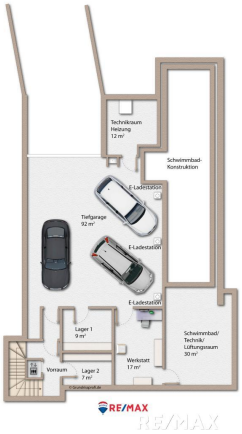
RE/MAX

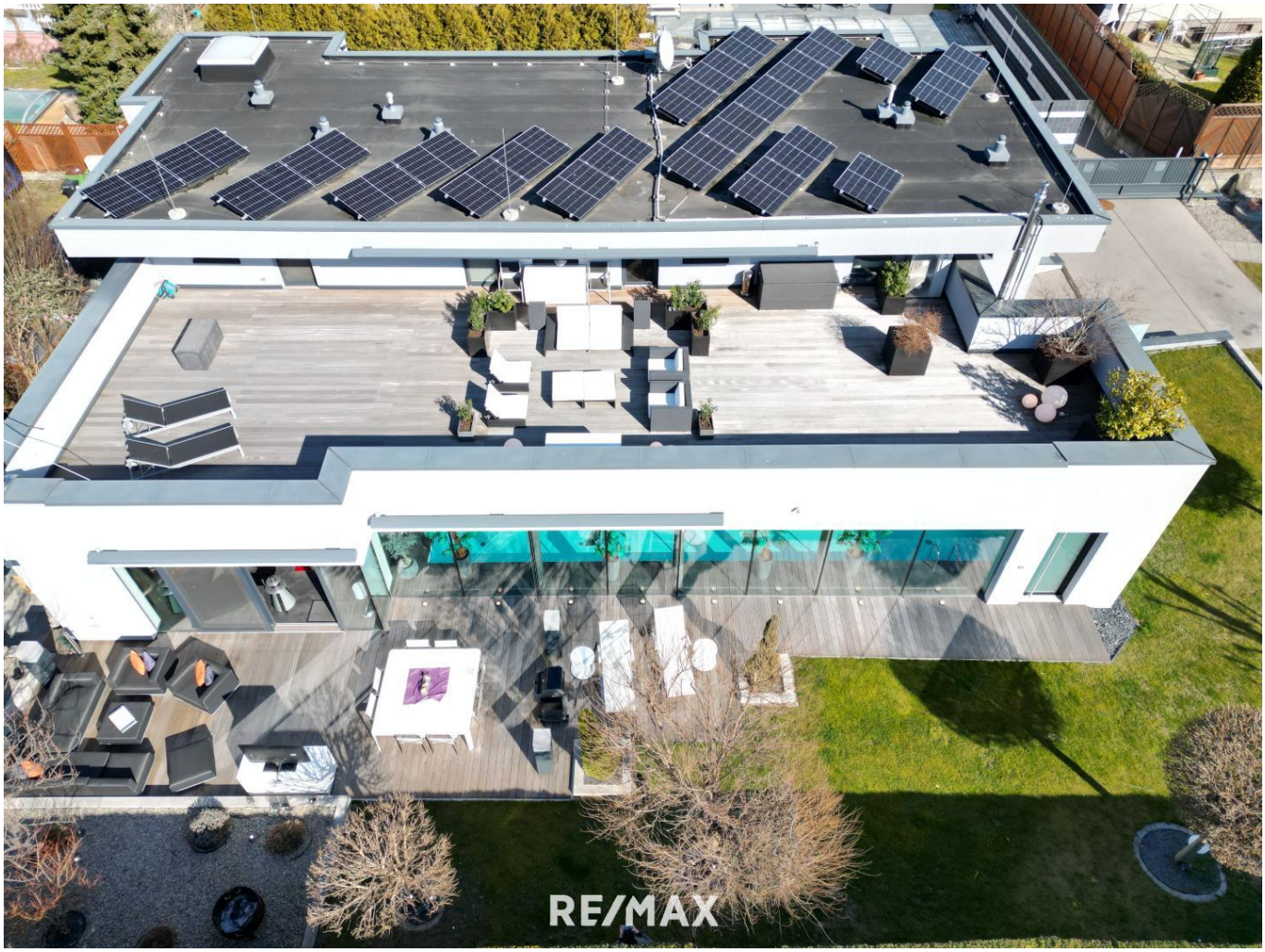
RE/MAX

RE/MAX

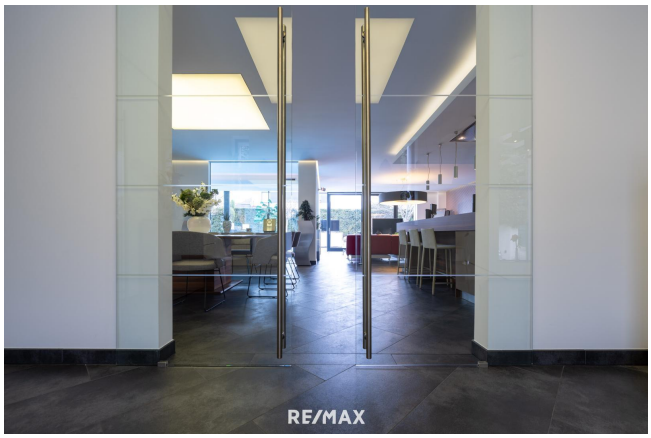
RE/MAX

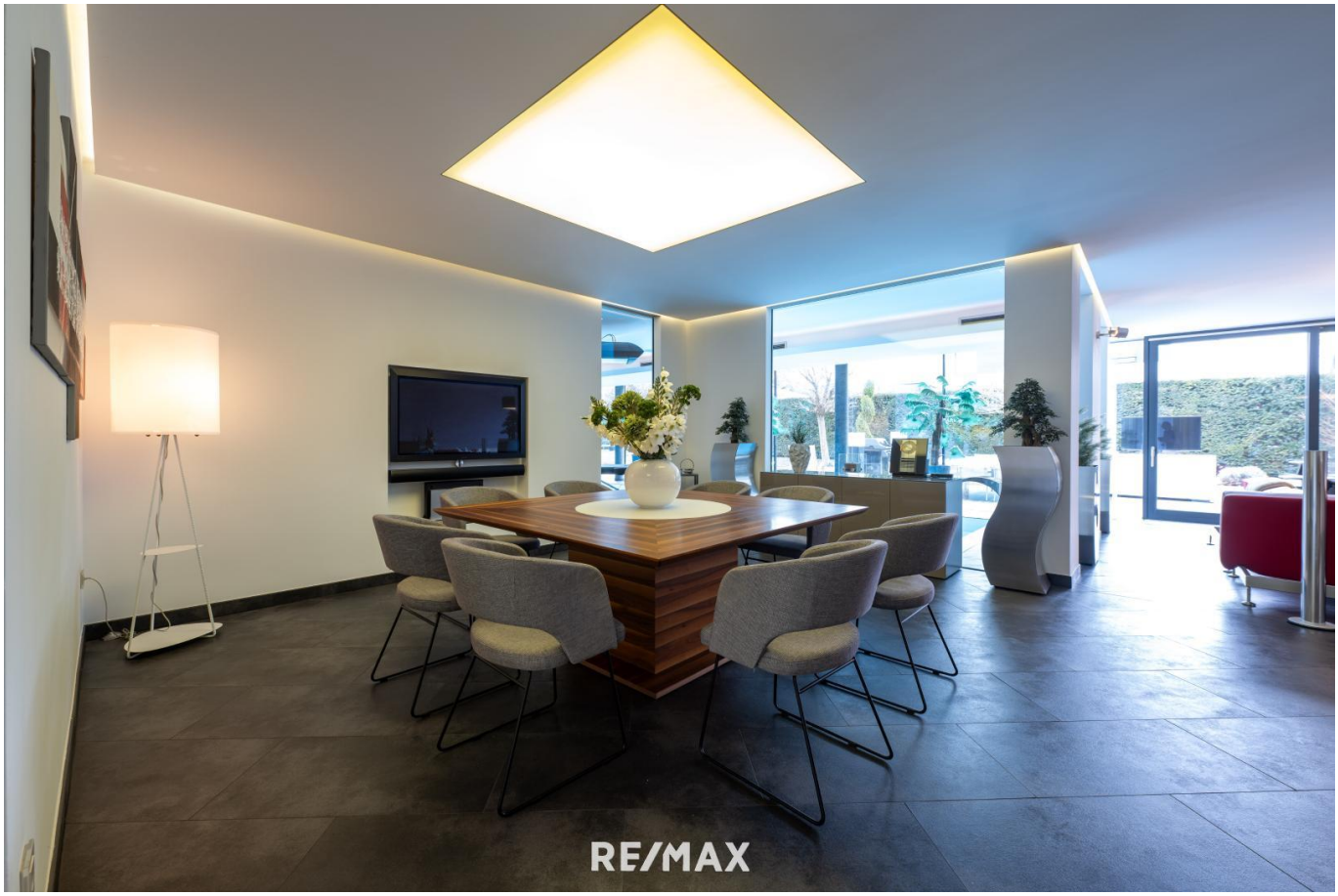
Ankleide
14,5 m²
Schlafzimmer
25 m²
Bad 1
15 m²
OG Terrasse
146 m²
Zimmer 2
17 m²
Vorraum
28 m²
Bad 2
4 m²
Bad 3
4 m²
Zimmer 3
16 m²
© Grundrissprofi.de


Technikraum
Heizung
12 m²
Schwimmbad-
Konstruktion
E-Ladestation
Tiefgarage
92 m²
E-Ladestation
E-Ladestation
Lager 1
9 m²
Schwimmbad/
Technik/
Lüftungsraum
30 m²
Werkstatt
17 m²
Vorraum
Lager 2
7 m²
Grundrissprofi.de


RE/MAX

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

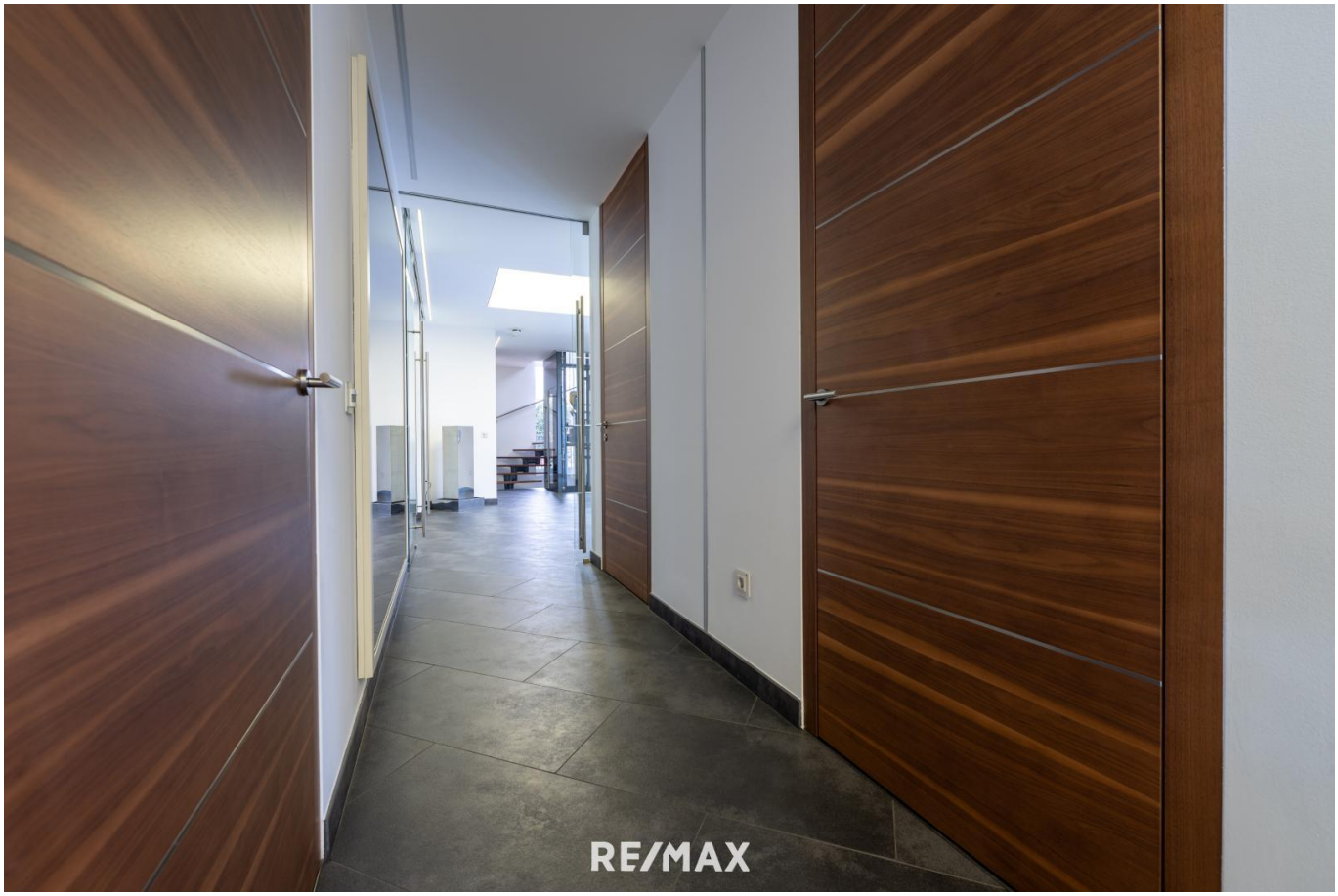
BANG & OLUFSEN
RE/MAX

RE/MAX

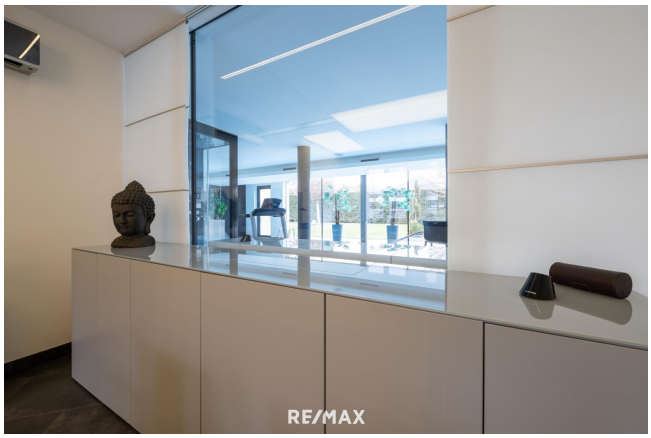
RE/MAX

RE/MAX

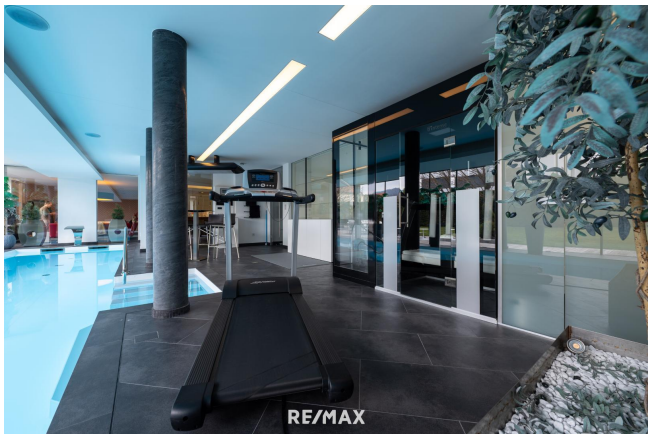
RE/MAX

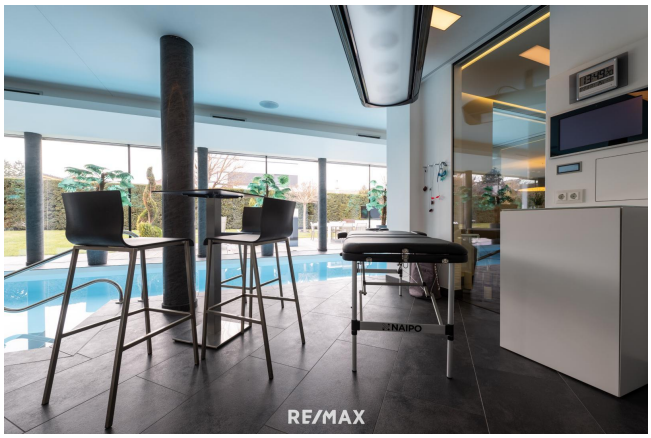

RE/MAX

RE/MAX

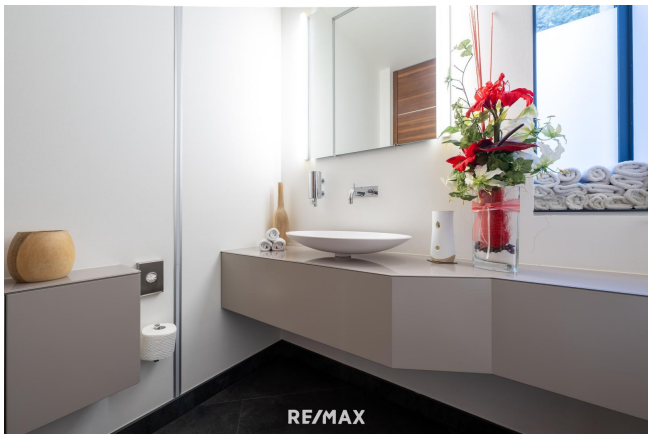

RE/MAX

RE/MAX


RE/MAX

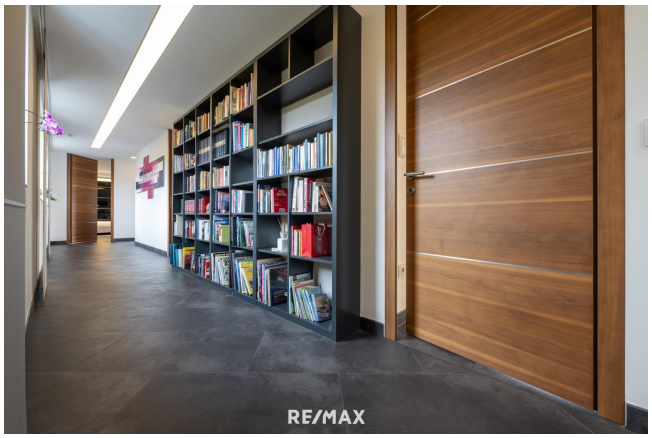

NAIPO
RE/MAX

RE/MAX


RE/MAX

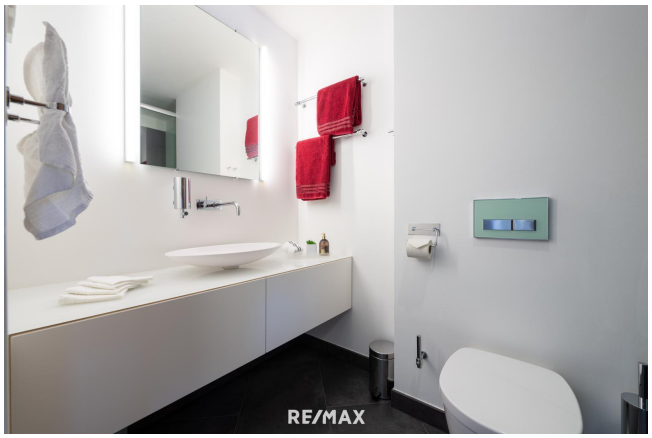
RE/MAX

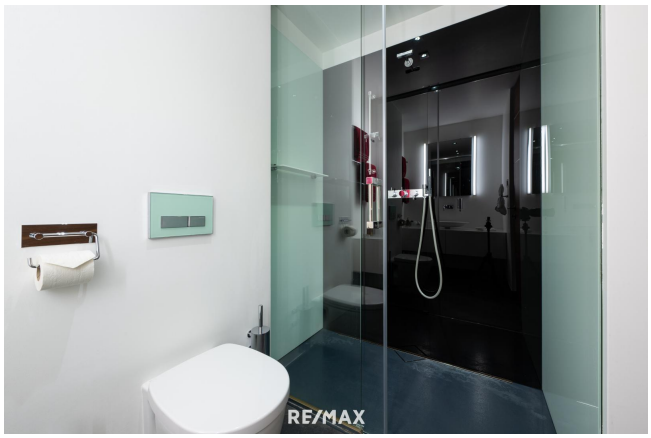
RE/MAX


RE/MAX

RE/MAX

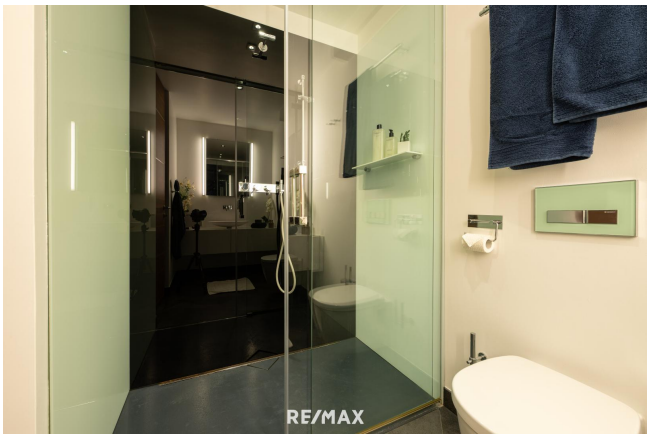
RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

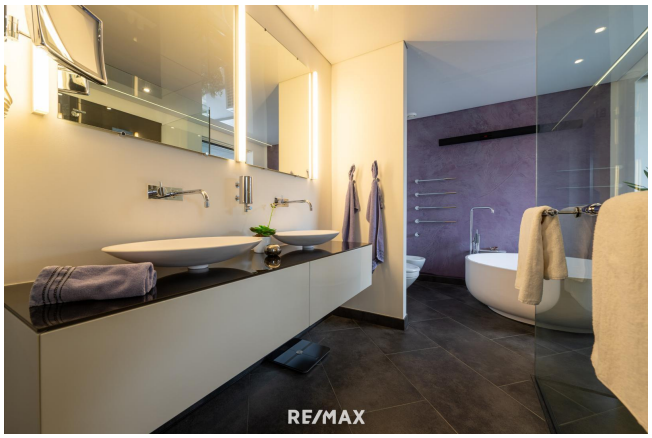

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

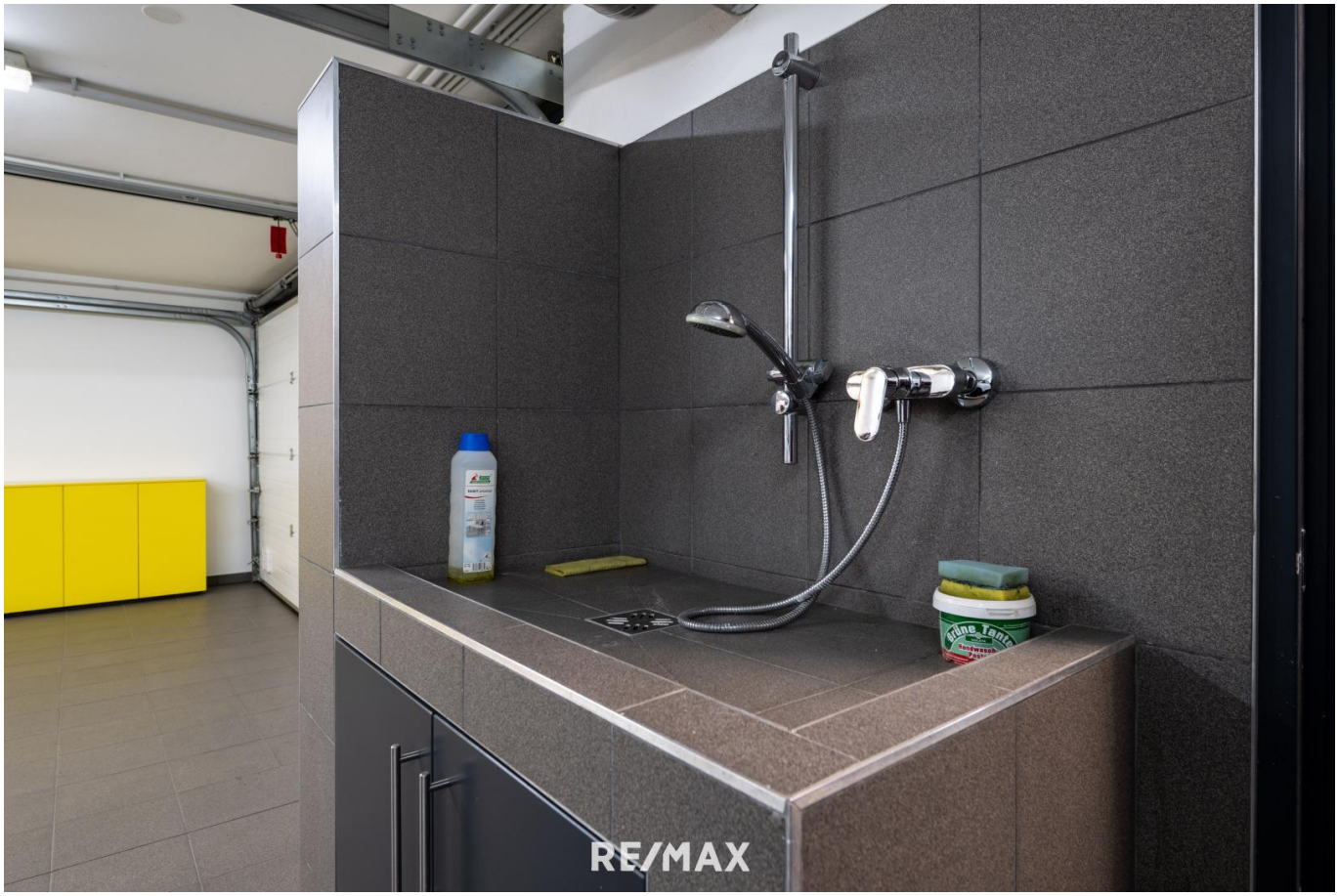

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

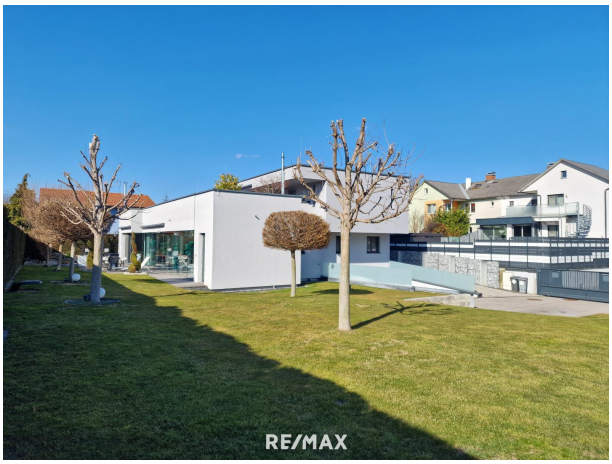

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX


RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

Objektbeschreibung

Bei diesem Haus bleiben keine Wünsche offen! Jedes Detail wurde durchdacht – Sie werden es lieben!

Das 2015 erbaute Einfamilienhaus befindet sich auf einem 1.048 m² großen Pachtgrund des Stiftes Klosterneuburg in begehrter Lage in der Schwarzen Lackenau – zwischen der Neuen Donau und dem Marchfeldkanal. Es erstreckt sich über zwei oberirdische Stockwerke sowie ein großes Kellergeschoss. Alle Ebenen sind mit einem hauseigenen Lift verbunden, der ein barrierefreies Wohnen ermöglicht – etwa im Falle einer Verletzung.

Wohnen auf höchstem Niveau
Im Erdgeschoss liegt das Herzstück des Hauses: eine ca. 80 m² große Wohnküche mit einem großzügigen Esstisch, einer perfekt geplanten Tischlerküche mit Miele-Geräten sowie einer Wohnlandschaft für die ganze Familie. Ein Schwedenofen und ein B&O-Soundsystem – im gesamten Haus – sorgen für Gemütlichkeit und besten Klang. Durch eine Schiebetür gelangen Sie auf die große Terrasse, wo ein Grillplatz mit Lounge-Möbeln, Fernseher und Esstisch bereits auf Sie wartet. Der Garten ist durch die Bepflanzung uneinsehbar und bietet Ihnen maximale Privatsphäre.

Direkt angrenzend befindet sich der großzügige **Indoor-Wellnessbereich** mit einem 15-Meter-Swimmingpool, einer Infrarotkabine, Dusche, WC und einem Fitnessbereich mit Laufband und Fernseher. Große Fensterfronten zum Garten und eine Fixverglasung zur Wohnküche sorgen für viel Tageslicht und verbinden den Wellnessbereich harmonisch mit dem Wohnbereich. Ein Büro, ein Vorraum, eine separate Garderobe sowie eine Toilette vervollständigen das Erdgeschoss.

An der Ostseite des Hauses befindet sich zudem eine **Einliegerwohnung** mit eigener Küche und Badezimmer. Dank eines separaten Eingangs eignet sich diese perfekt für ein Au-pair oder eine Pflegekraft.

Privaträume mit Luxusausstattung
Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer – jedes mit eigenem Badezimmer und WC. Das Master-Bedroom verfügt über ein exklusives, 15 m² großes Bad mit einer großen Keramik-Badewanne und einer Doppel-Dusche. Hinzu kommt ein geräumiger Schrankraum, der ein wahrer Traum für jede Frau ist. Das absolute Highlight: die ca. **146 m² große Dachterrasse**. Die südwestliche Ausrichtung und der Blick auf den Kahlenberg machen sie zum perfekten Ort für unvergessliche Sommerabende mit Freunden.

Viel Platz & Komfort im Kellergeschoss
Neben großzügigen Lager- und Technikräumen befinden sich hier eine eigene Werkstatt sowie die 82 m² große Garage. Eine beheizte Garageneinfahrtsrampe und eine **E-Ladestation** sorgen für zusätzlichen Komfort.

Modernste Technik & hochwertige Ausstattung
Das Haus verfügt über eine komplette KNX-Steuerung, die per Tablet, Smartphone oder zwei Wandeinheiten bedient werden kann. Außerdem sind eine Alarmanlage, Außenbeschattung, eine PV-Anlage sowie Klimaanlagen in allen Wohnräumen vorhanden.
Fast das gesamte **hochwertige Inventar ist im Kaufpreis enthalten!** Die Möbel und Tischlerarbeiten erfüllen höchste Ansprüche und werden Ihnen lange Freude bereiten.

Perfekt durchdachte Außenbereiche
Ihre Einkäufe können Sie direkt vor der Haustür ausladen. Zwei private Einfahrtstraßen ermöglichen eine komfortable Ausfahrt ohne Rückwärtsfahren. Zudem gibt es ausreichend Stellplätze für bis zu 10 Autos – ideal, wenn Freunde zu Besuch kommen.

Grundstück & Pachtvertrag
Das Haus wurde auf einem Pachtgrund errichtet. Informieren Sie sich über die Merkmale eines Pachtvertrags mit diesem Video: https://youtu.be/j2VXcYCdTrc.
Diese Liegenschaft verfügt über einen Vertrag auf unbestimmte Dauer, bei dem das Stift Klosterneuburg bis 2068 auf eine Kündigung verzichtet und sich zur Verlängerung des Vertrags bereit erklärt hat. Ein Wechsel auf einen Baurechtsvertrag kann mit dem Stift Klosterneuburg neu verhandelt werden. Der monatliche Bauzins beträgt derzeit € 1.275,80.
Das Grundstück hätte einen aktuellen Marktwert von ca. € 950.000,-. Dank des Pachtvertrages profitieren Sie von geringeren Anschaffungs- und Finanzierungskosten!

Lage mit hoher Lebensqualität
Die Schwarze Lackenau bietet eine außergewöhnlich hohe Lebensqualität. Mehrere Parkanlagen und Erholungsgebiete – darunter der Aupark, die Donauinsel und der Marchfeldkanal – laden zu ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradtouren ein.
Einkaufsmöglichkeiten wie Eurospar, Hofer und Billa befinden sich an der nahegelegenen Prager Straße. Familien mit Kindern profitieren zudem von einem breiten Angebot an Schulen, Kindergärten und Spielplätzen in unmittelbarer Nähe.
Perfekte Verkehrsanbindung
• In nur 5 Minuten erreichen Sie mit dem Auto die A22-Donauuferautobahn.
• Direkt vor der Hauseinfahrt befindet sich eine Bushaltestelle der Linie 34A, die Sie in ca. 13 Minuten zum Bahnhof Floridsdorf (U6, S-Bahn) bringt.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?
Gerne erzählen wir Ihnen mehr und präsentieren Ihnen dieses perfekte Haus vor Ort.
Für dieses Objekt haben wir außerdem eine spezielle Video-Besichtigung vorbereitet!
Bei Interesse sende ich Ihnen den Link gerne zu.
360°-Bilder finden Sie auf www.remax.at/3801-985

Finanzierung
Gerne unterstützen wir Sie bei der Finanzierung! Sprechen Sie Ihren Makler oder Ihre Maklerin an, falls Sie noch keine Finanzierungszusage haben.

Wir weisen auf unsere Doppelmaklertätigkeit hin.

Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf:	54.6 kWh/(m²a)
Klasse Heizwärmebedarf:	C
Faktor Gesamtenergieeffizienz:	0.74
Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:	A