

**Erstbezug! Doppelhaushälfte am Stadtrand von Wien**



**RE/MAX**

Wohnküche

**Objektnummer: 3801\_973**

**Eine Immobilie von RE/MAX Together**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	ca. 2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	120,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	57,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 46,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	1.099.900,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Katrin Valk**

RE/MAX Together  
Felberstraße 8  
1150 Wien

H +43 670 551 48 44

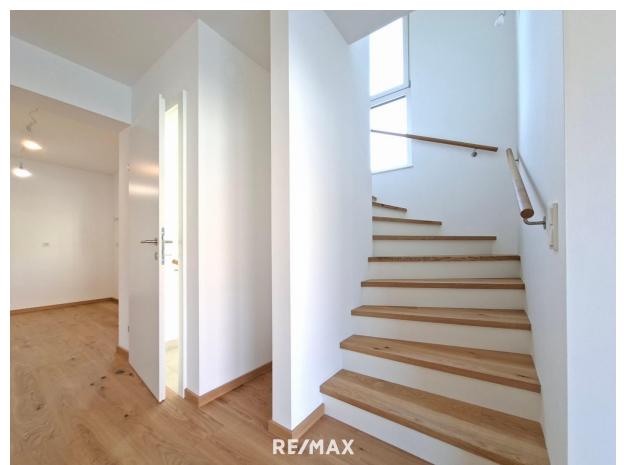
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





RE/MAX

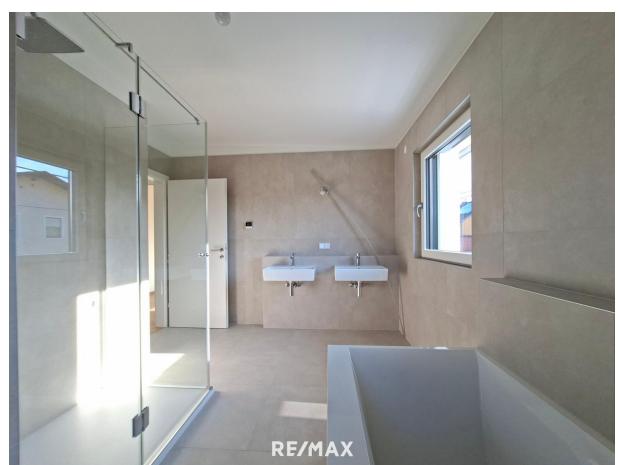








RE/MAX

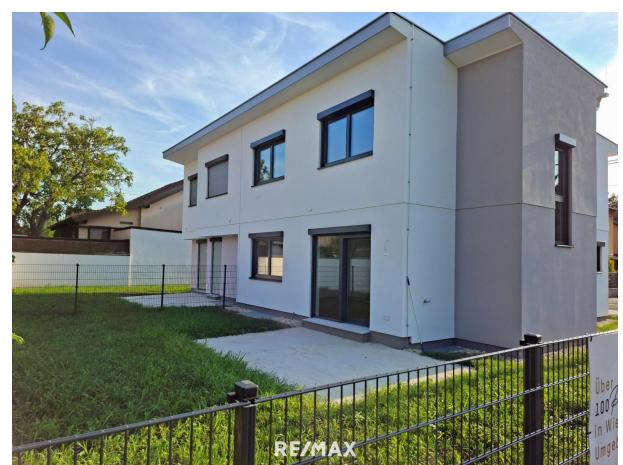


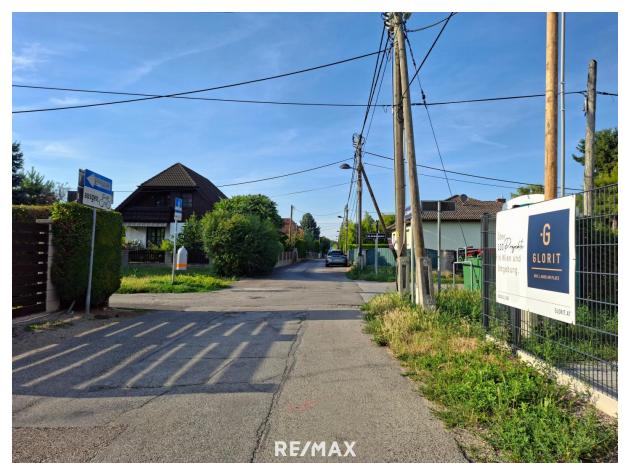
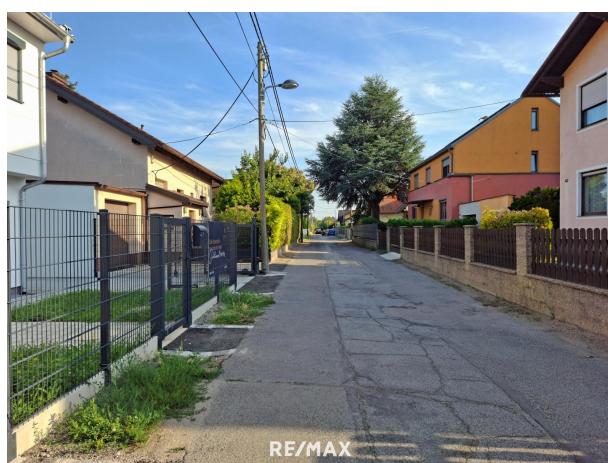
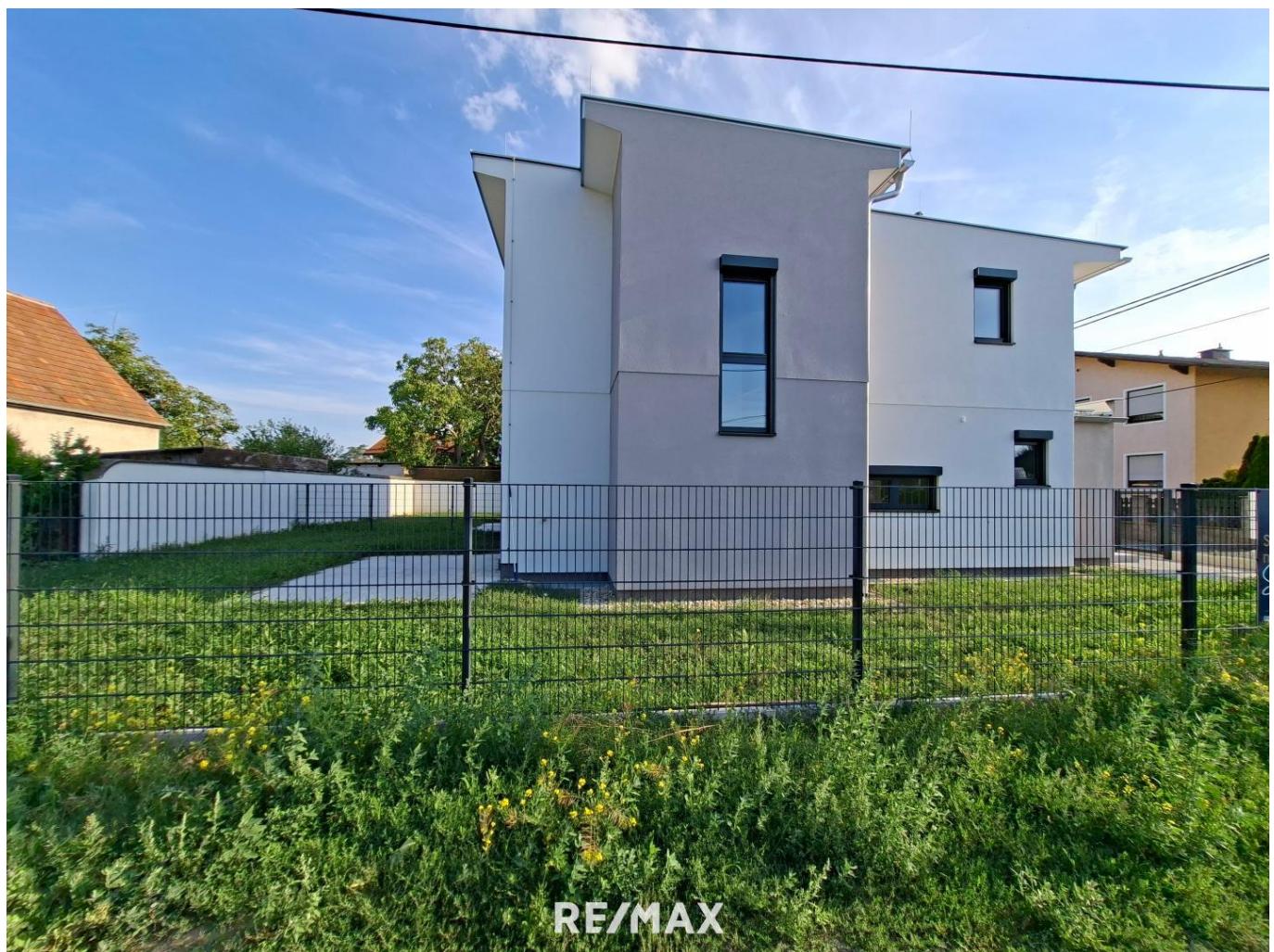
RE/MAX





RE/MAX







# Objektbeschreibung

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

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

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

Diese exklusive Doppelhaushälfte wird schlüsselfertig angeboten. Das Haus ist unterkellert und bietet eine Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Etagen. Weitere ca. 57 m<sup>2</sup> Nutzfläche stehen im Untergeschoß zur Verfügung. Ein besonderes Highlight ist der ostseitige Garten mit einer ca. 17 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 Vollholztreppe gelangt man in das Obergeschoß, wo sich drei Zimmer, ein Schrankraum sowie ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer mit Badewanne und Dusche befinden.

Für reichlich Tageslicht sorgen die elektrisch bedienbare Lichtkuppel im Obergeschoss sowie die bodentiefen Fenster auf der Ostseite im Erdgeschoss. Dank des Pultdaches beträgt die Raumhöhe im Obergeschoß bis zu 2,95 Meter und lässt die Räume noch großzügiger wirken. Das ganze Haus wird mittels einer Fußbodenheizung temperiert. Auch das Untergeschoß verfügt über eine Fußbodenheizung und somit als Fitnessraum, Home-Office oder als erweiterter Wohnraum geeignet. Die Heizung wird von einer ökologisch nachhaltigen Luft-Wasser-Wärmepumpe gespeist. **Außenrollläden gehören ebenso zur Grundausstattung.** Somit bleibt Ihr Haus auch in den heißen Sommertagen angenehm temperiert. Zusätzlich verfügt dieses Haus über eine Garage – somit ist auch Ihr Auto immer bestens geschützt.

## **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 jeder Hektik wohnen möchten. Mit der U1 (die Station Leopoldau ist ca. 3 Fahrradminuten entfernt) sind Sie in 18 Minuten am Stephansplatz. Gelegenheit für Shopping bietet das G3 Shopping Resort Gerasdorf, welches mit dem Auto lediglich in ca. 15 Minuten erreicht werden kann. Die Infrastruktur im Umfeld bietet Nahversorger, ein wunderbares Selbsterntefeld, Kindergärten, Schulen und Spielplätze. Durch Arztpraxen in der näheren Umgebung ist auch medizinische Versorgung gewährleistet. Der Golfklub Wien-Süßenbrunn ist ca. 13 Autominuten entfernt, den Gerasdorfer Badeteich erreichen Sie mit dem Auto in ca. 10 Minuten.

**Der Verkaufspreis im schlüsselfertigen Zustand beträgt € 1.099.900,-**

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 gesetzlichem Erfordernis:

H 4

ei 6.

z 0

w k

är W

m h/

e (

b m

e 2a

d )

ar

f:

KIB

a

ss

e

H

ei

z

w

är

m

e

b

e

d

ar

f:

F 0.

a 6

kt 8

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: