

Schlüsselfertig! Doppelhaushälfte am Stadtrand von Wien



Wohnzimmer

Objektnummer: 3801_974

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:	114,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	55,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 41,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	999.900,00 €

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.



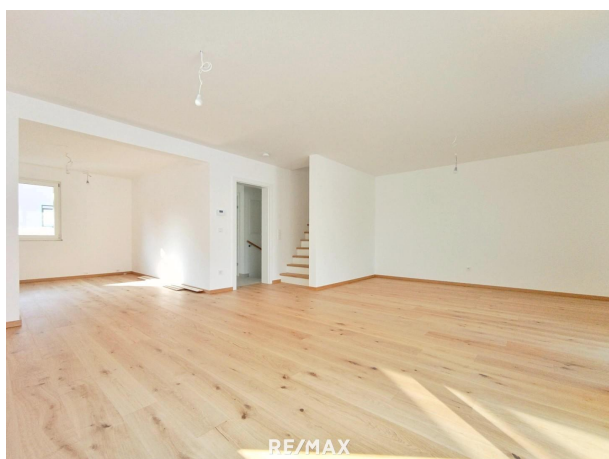
RE/MAX



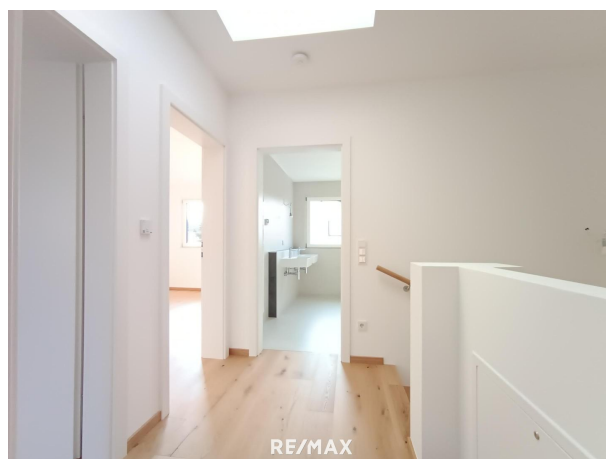
RE/MAX



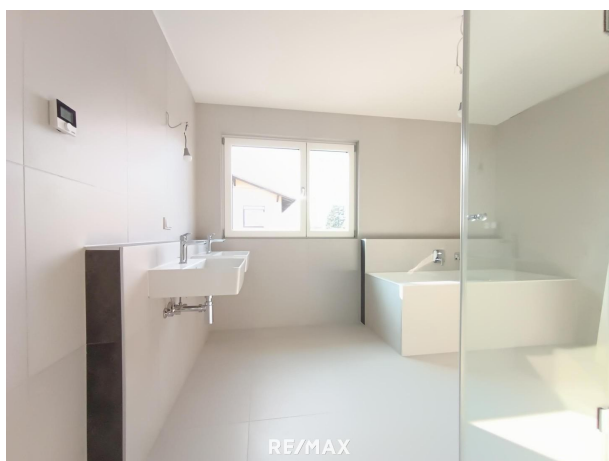
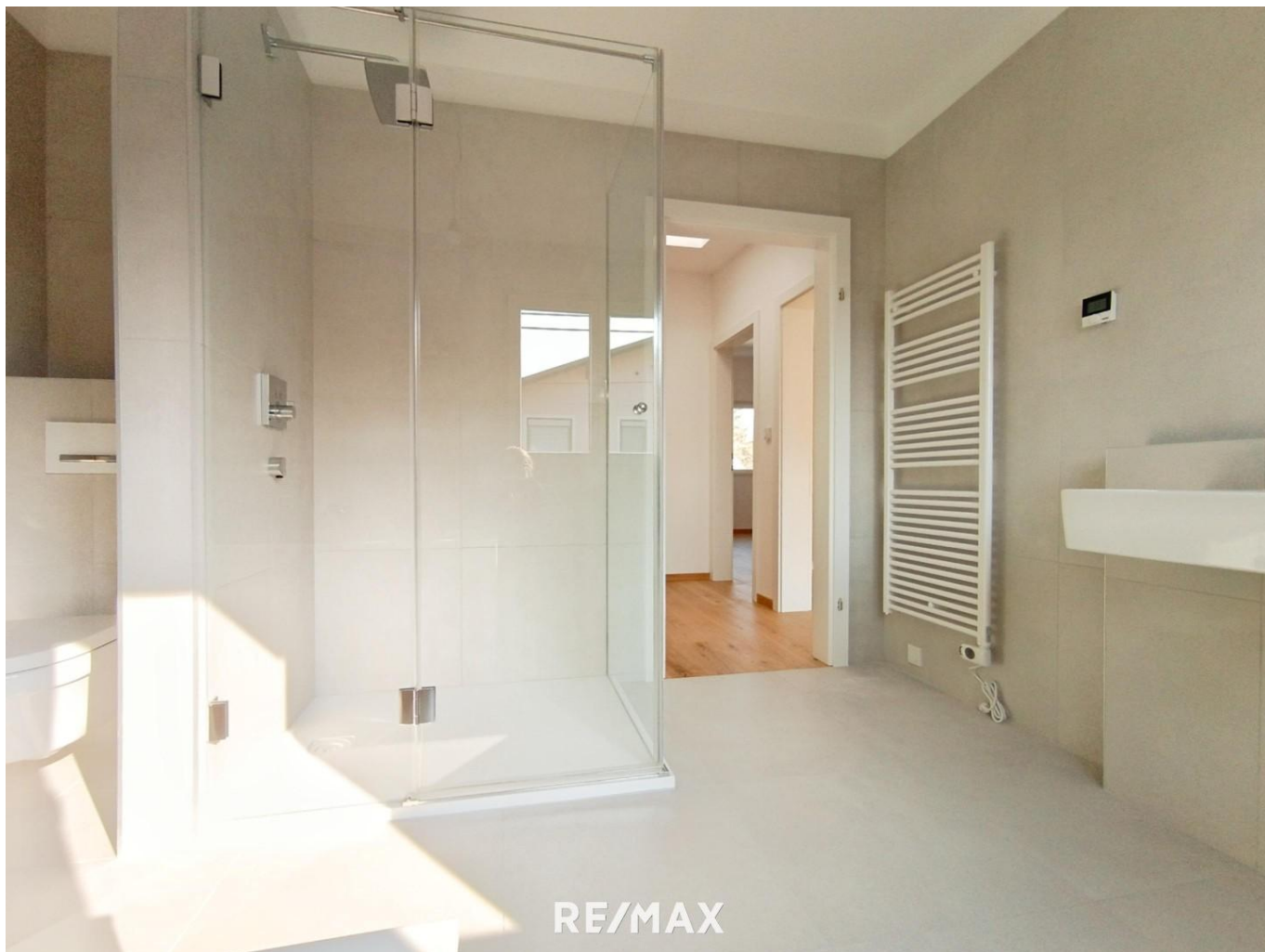
RE/MAX

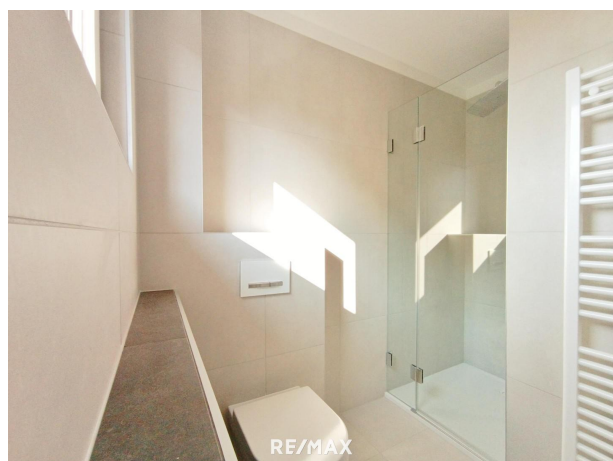


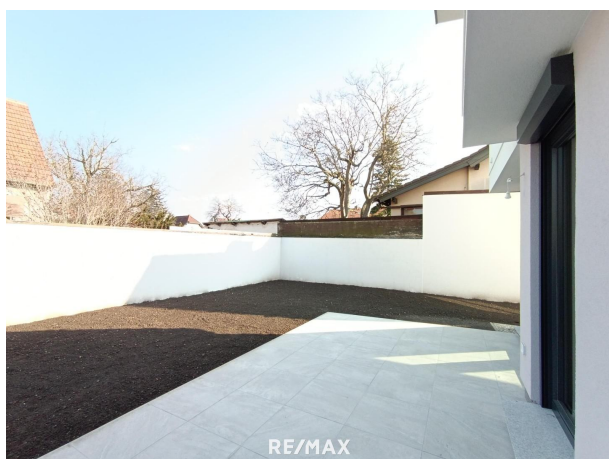
RE/MAX



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 vollunterkellert und bietet eine Wohnfläche von ca. 114 m², verteilt auf zwei Etagen. Weitere ca. 55 m² Nutzfläche stehen im Untergeschoß zur Verfügung. Ein besonderes Highlight ist der ostseitige Garten mit einer ca. 18 m² 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. Im Erdgeschoß befinden sich zudem ein Badezimmer mit Toilette und Dusche sowie ein Abstellraum. 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 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 2,92 Meter und lässt die Räume noch großzügiger wirken. Das ganze Haus wird mittels einer Fußbodenheizung temperiert. Auch das Untergeschoss verfügt über eine Fußbodenheizung und ist somit als Fitnessraum, Home-Office oder 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.

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 Fahradminuten entfernt) sind Sie in 18 Minuten am Stephansplatz. Gelegenheit für Shopping bietet das G3 Shopping Resort Gerasdorf, welches mit dem Auto lediglich in 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 € 999.900,-

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 4

ei 1.

z 0

w k

ärW

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 6

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: