

**Erstbezug! Doppelhaushälfte in ruhiger Lage nahe dem idyllischen Mühlwasser!**



Hausansicht Straßenseite

**Objektnummer: 3801\_977**

**Eine Immobilie von RE/MAX Together**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	ca. 2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	120,30 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 49,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	1.099.900,00 €
Provisionsangabe:	
provisionsfrei	

## Ihr Ansprechpartner



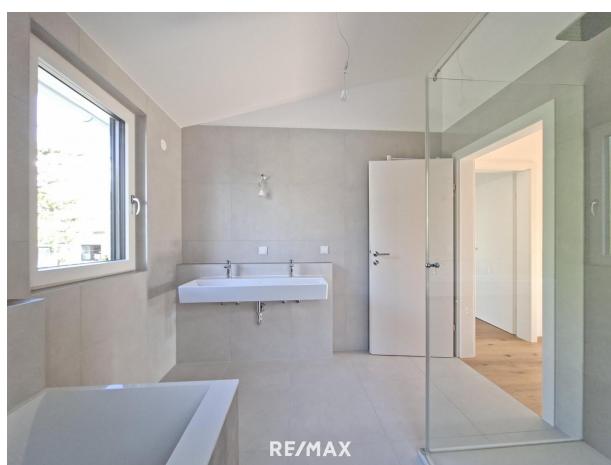
**Natalia Gelernter**

RE/MAX Together  
Felberstraße 8  
1150 Wien













# Objektbeschreibung

**Am malerischen Birkenweg im 22. Bezirk entsteht dieses erstklassige Haus auf Eigengrund**

**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 moderne Architektur**

Diese exklusive Doppelhaushälfte wird schlüsselfertig angeboten. Das Haus bietet eine Nutzfläche von 120,30 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Etagen. Ein besonderes Highlight ist der Garten mit einer 20,65 m<sup>2</sup> großen Terrasse. Das Herz des Hauses bildet der sehr großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereich im Erdgeschoß. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zur Terrasse und zum Garten. Über eine Vollholzstiege gelangt man in das Obergeschoß, wo sich drei Zimmer sowie zwei Badezimmer befinden.

Für reichlich Tageslicht sorgen die bodentiefen Fenster auf der Westseite im Erdgeschoß. Das ganze Haus wird mittels einer Fußbodenheizung temperiert was für ein besonders behagliches Wohnklima sorgt. Die Heizung wird von einer ökologisch nachhaltigen Luft-Wasser-Wärmepumpe inklusive Kühlfunktion gespeist. **Eine Klimaanlage und Außenrollläden gehören ebenso zur Grundausstattung.** Somit bleibt Ihr Haus auch in den heißen Sommertagen angenehm temperiert.

## **Ihr Haus im Grünen und doch mitten in Wien**

Die Gegend beim Mühlwasser ist perfekt geeignet für Familien und jeden, der auch in der Großstadt naturverbunden und abseits des Trubels leben möchte. Die Naherholungsgebiete des Mühlwassers und der Neuen Donau sind beinah vor der Haustür und bieten ausgezeichnete Möglichkeiten für Wassersport, Joggen, Skaten und Radfahren. Das Strandbad Stadlau erreicht man zu Fuß in ca. 10 Minuten. Auch der Nationalpark Lobau und die Donauinsel mit ihren zahlreichen Freizeitmöglichkeiten sind mit dem Fahrrad in nur ca. 10 Minuten zu erreichen. Lediglich in 5 Minuten Gehweite verkehren die Buslinien 93A und 92A, welche Sie in wenigen Minuten zur der U2 Station Donaustadtbrücke bringen. Von hier erreichen Sie das Stadtzentrum in nur ca. 15 Minuten.

**Der Verkaufspreis in schlüsselfertiger Ausführung 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! 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 49.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

rf:

Klasse Heizwär B

mebedarf:

Faktor Gesamte 0.67

nergieeffizienz:

Klasse Faktor G A+

esamtenergieeff

izienz: