Erstbezug! Doppelhaushälfte in ruhiger Lage nahe dem idyllischen Mühlwasser!



Visualisierung

Objektnummer: 3801_977

Eine Immobilie von RE/MAX Together

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus - Doppelhaushälfte

Land: Österreich PLZ/Ort: 1210 Wien

Baujahr:2025Zustand:ErstbezugAlter:NeubauWohnfläche:120,30 m²

Zimmer: 4
Bäder: 2
WC: 3

Terrassen: 1
Stellplätze: 1

Heizwärmebedarf: B 49,00 kWh / m² * 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 die moderne Architektur

Diese exklusive Doppelhaushälfte wird schlüsselfertig angeboten. Das Haus bietet eine Nutzfläche von 120,30 m², verteilt auf zwei Etagen. Ein besonderes Highlight ist der Garten mit einer 20,65 m² 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 Ostseite 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 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 das Stadtzentrum in nur ca. 15 Minuten.

Der Verkaufspreis in schlüsselfertiger Ausführung beträgt € 1.099.900,-

Bitte beachten Sie, dass es sich bei den Innenaufnahmen im Inserat um Fotos aus einem der Musterhäuser handelt.

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:

Heizwärmebeda 49.0 kWh/(m²a)

rf:

Klasse Heizwär B mebedarf: Faktor Gesamte 0.67 nergieeffizienz: Klasse Faktor GA+ esamtenergieeff izienz: