

## Luxuriöse Doppelhaushälfte nahe der Alten Donau



Visualisierung

**Objektnummer: 3801\_984**

**Eine Immobilie von RE/MAX Together**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	152,25 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	59,75 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 36,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,65
<b>Kaufpreis:</b>	1.749.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner

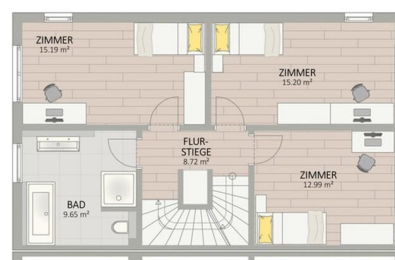


**Mag. Gudrun Pehn-Mungenast**

RE/MAX Together  
Felberstraße 8  
1150 Wien



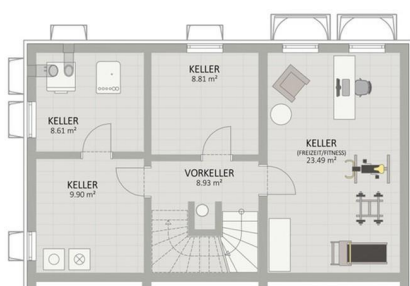
RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX











RE/MAX

## Objektbeschreibung

**Diese exklusive Doppelhaushälfte befindet sich in ruhiger und grüner Lage nahe der Alten Donau.**

**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 Wohnfläche von ca. 152,25 m<sup>2</sup>, verteilt auf drei Etagen. Weitere ca. 59,75 m<sup>2</sup> Nutzfläche stehen im Untergeschoß zur Verfügung. Ein besonderes Highlight ist der ostseitige Garten mit einer ca. 20,65 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. Im ersten Obergeschoß stehen Ihnen drei Zimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne zur Verfügung. Im zweiten Obergeschoß befinden sich ein geräumiges Zimmer, ein weiteres Badezimmer mit Dusche sowie eine ca. 10,25 m<sup>2</sup> große Terrasse.

Für reichlich Tageslicht sorgen die elektrisch bedienbare Lichtkuppel über den Treppenaufgang sowie die bodentiefen Fenster auf der Ostseite. Dank des Pultdaches sind auch die Räume im zweiten Obergeschoß ohne Dachschrägen und können daher optimal genutzt werden. Das ganze Haus wird mittels einer Fußbodenheizung temperiert, was für ein besonders behagliches Wohnklima sorgt. Auch das Untergeschoß verfügt über eine Fußbodenheizung und ist dank zweier 100x100cm großen Fenster gut belichtet. Somit ist der ca. 23,5 m<sup>2</sup> große Raum auch als Fitnessraum, Home-Office oder als erweiterter Wohnraum geeignet. Die Heizung wird von einer ökologisch nachhaltigen Luft-Wasser-Wärmepumpe inklusive Kühlfunktion gespeist. **Eine Klimaanlage und Außenrollläden gehören selbstverständlich zur Grundausstattung.** Somit bleibt Ihr Haus auch in den heißen Sommertagen angenehm temperiert. Eine klimafreundliche **Photovoltaikanlage** ermöglicht Ihnen, eigenen Strom zu produzieren. Dank des Stromspeichers sind Sie auch im Falle eines kurzzeitigen Stromausfalls geschützt. Ihr Auto können Sie ganz bequem in der ebenfalls im Kaufpreis inkludierten Wallbox laden. Zudem verfügt das Haus über einen praktischen Wäscheabwurfschacht.

### **Wohnen in unmittelbarer Nähe der Alten Donau**

Die ruhige Lage in der Nähe der Alten Donau ist perfekt geeignet für Familien und alle, die auch in der Großstadt naturverbunden und abseits der Hektik wohnen möchten. Zur Abkühlung an heißen Sommertagen finden Sie zahlreiche öffentliche Zugänge zur Alten Donau nur einen Steinwurf von Ihrem Zuhause entfernt. Die Donauinsel mit ihren vielfältigen Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und sportlichen Betätigung erreichen Sie mit dem Fahrrad in nur ca. 5 Minuten. Auch der Prater und der Nationalpark Donau-Auen Lobau sind nur etwa



15 Minuten mit dem Fahrrad entfernt. Das geschäftige Stadtzentrum erreichen Sie ebenfalls rasch - die U-Bahnstation Donaustadtbrücke ist nur 750 Meter entfernt, die Linie U2 bringt Sie in ca. 16 Minuten in die City. Ebenso ist man mit dem Auto schnell auf der Donauufer-Autobahn A22.

**Der Verkaufspreis im schlüsselfertigen Zustand beträgt € 1.749.900,-**

Bitte beachten Sie, dass es sich bei den Fotos im Inserat um Aufnahmen 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! Sprechen Sie Ihren Makler oder Ihre Maklerin aktiv an, wenn Sie noch keine Finanzierungszusage haben!Angaben

gemäß g  
esetzlich  
em Erfor  
dernis:

H 3

ei 6.

z 0

w k

ärW

m h/

e (

b m

e 2a

d )

ar

f:

KlB

a

ss

e

H

ei

z

w

är

m

e

b

e  
d  
ar  
f:  
F 0.  
a 6  
kt 5  
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: