

Erstbezug! Einfamilienhaus in Essling



Wohn-Ess-Bereich

Objektnummer: 3801_1048

Eine Immobilie von RE/MAX Together

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	ca. 2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	110,40 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	52,89 m ²
Heizwärmebedarf:	B 47,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	899.900,00 €

Ihr Ansprechpartner



Mag. Gudrun Pehn-Mungenast

RE/MAX Together
Felberstraße 8
1150 Wien

H +43 660 913 06 94

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



RE/MAX

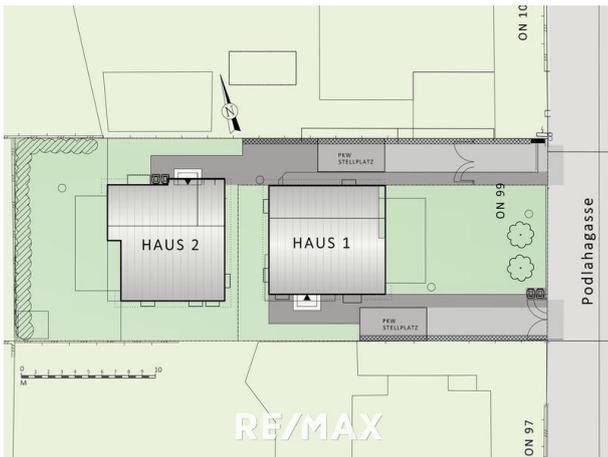


RE/MAX





RE/MAX







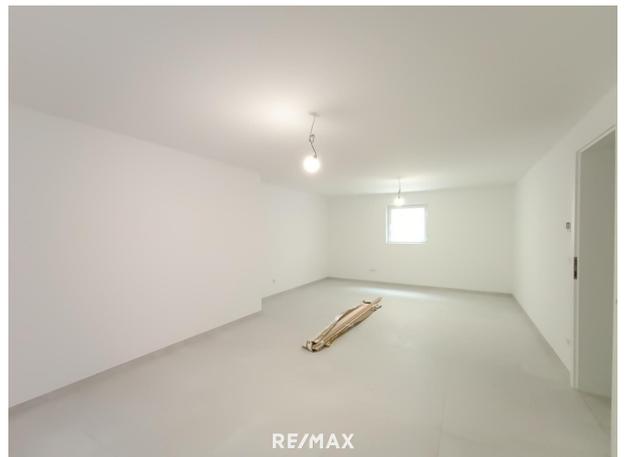
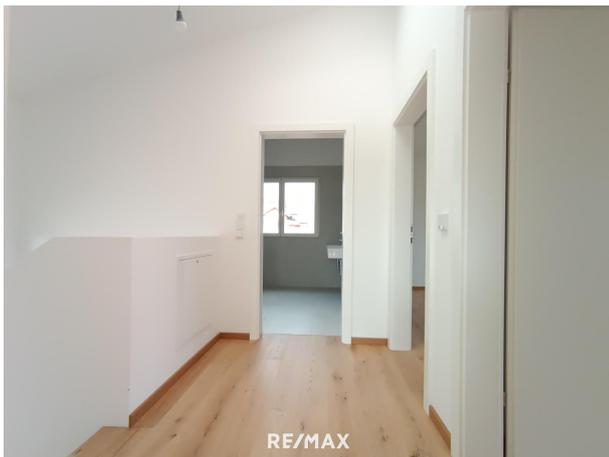
RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX





Objektbeschreibung

Dieses exklusive Einfamilienhaus auf Eigengrund befindet sich in ruhiger und grüner Lage in Essling nahe der Stadtgrenze und Groß-Enzersdorf.

Das Haus besticht durch die sehr hochwertige Ausstattung sowie durch die moderne Architektur

Dieses hochwertige Einfamilienhaus wird schlüsselfertig angeboten. Das Haus ist vollunterkellert und bietet eine Wohnfläche von ca. 110m², verteilt auf zwei Etagen. Weitere ca. 53m² Nutzfläche stehen im Untergeschoß zur Verfügung. Ein besonderes Highlight ist der südostseitige Garten. 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 sowie ein exklusiv ausgestattetes Badezimmer mit Dusche und Badewanne befinden.

Für reichlich Tageslicht die bodentiefen Fenster auf der Gartenseite im Erdgeschoß. Dank des Pultdaches beträgt die Raumhöhe im Obergeschoß bis zu 3,52 Meter und lässt die Räume noch großzügiger wirken. Das ganze Haus wird mittels einer Fußbodenheizung temperiert, was im Zusammenhang mit den hochwertigen Echtholzdielenböden für ein besonders behagliches Wohnklima sorgt. Auch das Untergeschoß verfügt über eine Fußbodenheizung und ist dank eines großen 100x100cm Fensters gut belichtet. Somit kann der ca. 29m² große Raum beispielsweise als Fitnessraum, Home-Office oder als erweiterter Wohnraum genutzt werden. 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.

Die grüne und ruhige Gegend ist perfekt geeignet für Familien und jeden, der auch in der Großstadt naturverbunden und abseits des Trubels leben möchte. Für Abkühlung in heißen Sommertagen sorgt der Seepark in der Seestadt, der mit dem Fahrrad schon in ca. 12 Minuten zu erreichen ist. Der unweit gelegene Nationalpark Donau-Auen Lobau, welcher mit seiner Artenvielfalt auf so kleinem Raum in Mitteleuropa einzigartig ist, bietet Ihnen noch mehr Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Jedoch müssen auch in Bezug auf eine gute Infrastruktur keinerlei Abstriche gemacht werden: Die öffentlichen Verkehrsmittel sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar und mit den Buslinien 26A, 99A oder 99B sind Sie schnell an den Linien U2, U1 oder S 80. In der nahegelegenen Seestadt, in Marchfeld Center oder auf der Esslinger Hauptstraße warten viele Geschäfte und gemütliche Restaurants nur darauf, von Ihnen entdeckt zu werden. Hier haben Sie auch eine reiche Auswahl an Läden des täglichen Bedarfs.

Der Verkaufspreis in schlüsselfertiger Ausführung beträgt € 899.900,-

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 47.0 kWh/(m²a)

rf:

Klasse Heizwärmebedarf:

mebedarf:

Faktor Gesamte 0.69

nergieeffizienz:

Klasse Faktor G A+

esamtenergieeff

izienz: