

Luxuriöse Doppelhaushälfte an der Alten Donau



Visualisierung

Objektnummer: 3801_1026

Eine Immobilie von RE/MAX Together

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	168,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Keller:	68,56 m²
Heizwärmebedarf:	B 33,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,58
Kaufpreis:	2.901.900,00 €
Provisionsangabe:	

provisionsfrei

Ihr Ansprechpartner



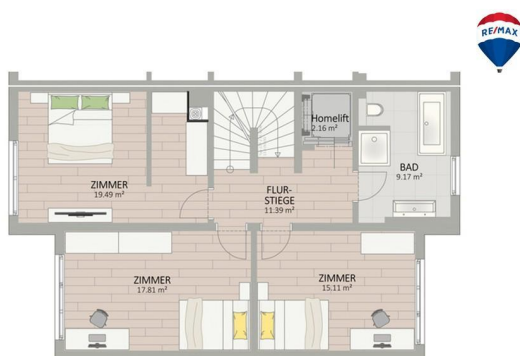
Katrin Valk

RE/MAX Together
Felberstraße 8
1150 Wien

H +43 670 551 48 44



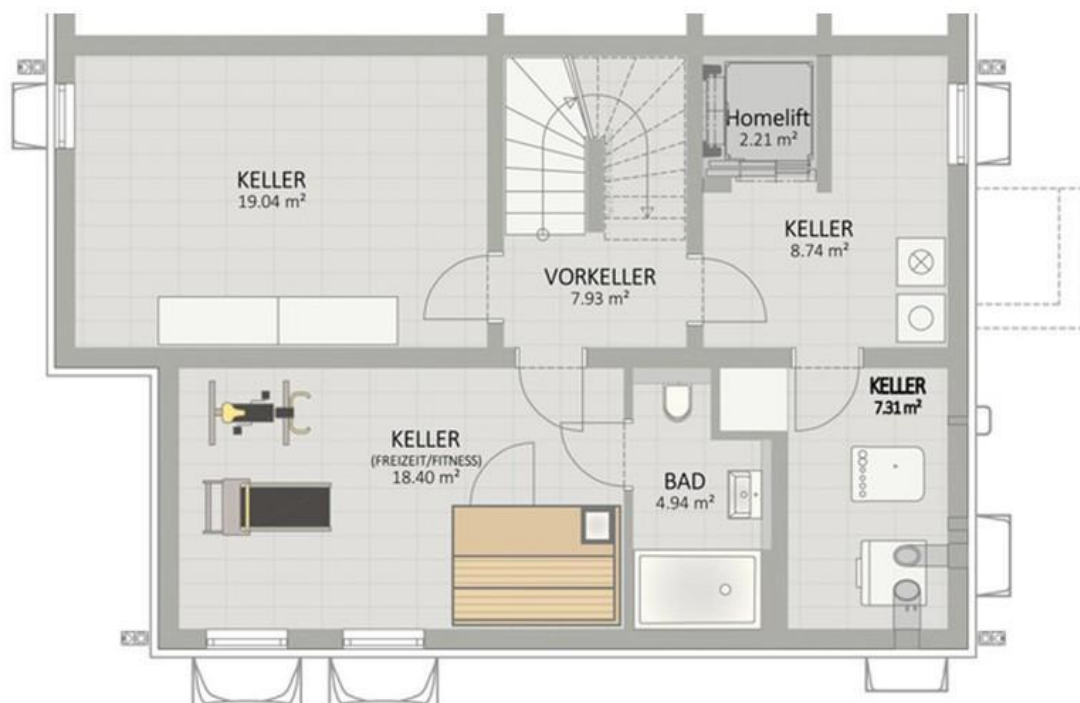
RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX









RE/MAX

Objektbeschreibung

Diese exklusive Doppelhaushälfte befindet sich in ruhiger und grüner Lage in unmittelbarer Nähe 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 und hochwertige Doppelhaushälfte wird belagsfertig oder auf Wunsch auch schlüsselfertig angeboten. Das Haus bietet eine Wohnfläche von 168,06 m², verteilt auf drei Etagen. Weitere 68,56 m² Nutzfläche stehen im Untergeschoß zur Verfügung. Ein besonderes Highlight ist der südseitige Garten mit einer 20,12 m² großen Terrasse. Das Herz des Hauses bildet der sehr großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereich im Erdgeschoß. Von hier haben Sie direkten Zugang zu der südseitigen Terrasse und zu dem Garten. Des Weiteren befindet sich im Erdgeschoß ein WC mit Handwaschbecken. Im ersten Obergeschoß stehen Ihnen drei Zimmer sowie ein großzügiges Badezimmer mit Dusche und Badewanne zur Verfügung. Im zweiten Obergeschoß befindet sich ein Master-Bedroom mit Zugang zur 16,07 m² großen Dachterrasse sowie eigenem Badezimmer.

Die Ausstattung dieser exklusiven Doppelhaushälfte lässt keine Wünsche offen

Als besonderes Highlight verfügt das Haus über einen **Homelift**, welcher Sie bequem und vollkommen barrierefrei auf jede Etage Ihres Hauses bringt. Für gemütliche Stunden in der kalten Jahreszeit sorgt ein **Kamin** im Wohnzimmer. Eine **Photovoltaikanlage** ermöglicht Ihnen, eigenen Strom zu produzieren, dank des Stromspeichers sind Sie im Falle eines kurzzeitigen Stromausfalls geschützt. Ihr Auto können Sie ganz bequem in der ebenfalls im Kaufpreis inkludierten Wallbox laden. Für reichlich Tageslicht sorgen die elektrisch bedienbare Lichtkuppel im Stiegenaufgang sowie die bodentiefen Fenster auf der Südseite. 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 somit als Fitnessraum, Home-Office oder als erweiterter Wohnraum geeignet. Im Untergeschoß befindet sich zudem ein weiteres Badezimmer mit Dusche. 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.

Eingebettet in exklusiver Lage an der Alten Donau

Die zum Verkauf stehende Liegenschaft ist von der Alten Donau nur ca. 70 Meter entfernt - Sie haben eine der beliebtesten Naherholungsgebiete der Wiener quasi vor Ihrer Haustür und können den Blick auf die Alte Donau von Ihrer Terrasse genießen! Die idyllische, ruhige und

grüne Umgebung ist perfekt geeignet für Familien und alle, die auch in der Großstadt naturverbunden und abseits der Hektik wohnen möchten. Hier stehen Ihnen vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung zur Verfügung. Zur Abkühlung in den heißen Sommertagen erreichen Sie das Angelibad mit dem Fahrrad lediglich in ca. 5 Minuten. Auch der Donaupark und die Donauinsel sind mit dem Fahrrad nur einen Katzensprung entfernt. Das beliebte Strandgasthaus Birner bietet Ihnen im Sommer richtiggehendes Urlaubsflair. Trotz der idyllischen Lage erreichen Sie bei Bedarf schnell das geschäftige Stadtzentrum. Die U-Bahnstation Kagran befindet sich in ca. 1,2 km Entfernung und die Linie U1 bringt Sie in nur ca. 11 Minuten direkt zum Stephansplatz. Für internationales Flair sorgen die nahegelegene UNO City und die Vienna International School.

Der Verkaufspreis in schlüsselfertiger Ausführung beträgt € 2.959.900,-

Der Verkaufspreis in belagsfertiger Ausführung beträgt € 2.901.900,-

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 vorherigen 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 3.
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 5
kt 8
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: