

**Luxuriöses 5 Zi.-Einfamilienhaus mit Homelift direkt an der  
Alten Donau – auf Eigengrund!**



Symbolbild

**Objektnummer: 3801\_1058**

**Eine Immobilie von RE/MAX Together**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	ca. 2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	177,43 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	3
Stellplätze:	1
Keller:	67,97 m²
Heizwärmebedarf:	B 41,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	2.737.900,00 €
Infos zu Preis:	

Fixpreis

### Provisionsangabe:

provisionsfrei

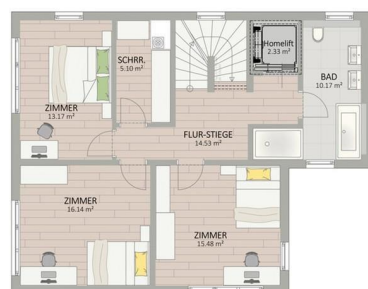
## Ihr Ansprechpartner



Amber Lai



RE/MAX



RE/MAX





RE/MAX

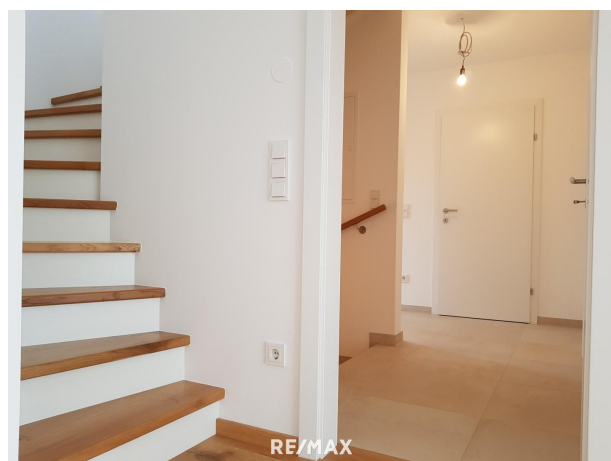


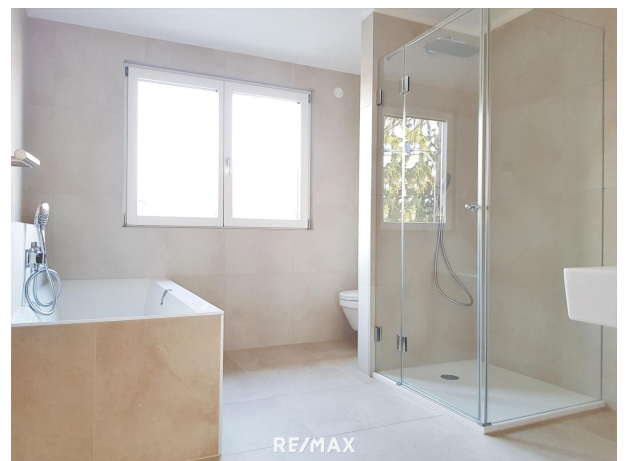
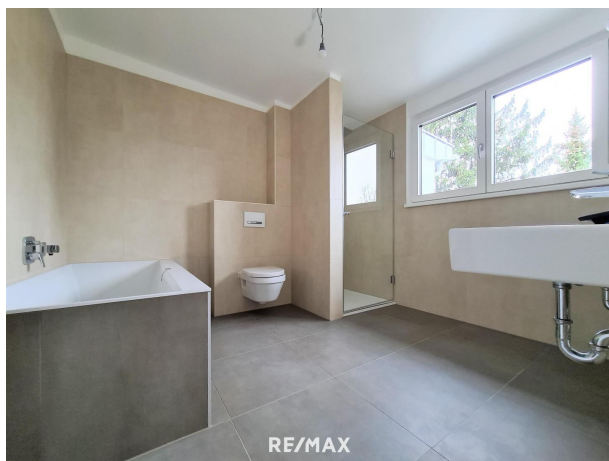
RE/MAX



RE/MAX













RE/MAX



## Objektbeschreibung

**Dieses exklusive Einfamilienhaus mit 5 Zimmern und 4 Stockwerken befindet sich in ruhiger und grüner Lage am Bruckhaufen in unmittelbarer Nähe der Alten Donau**

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

Dieses exklusive und hochwertige Einfamilienhaus ist momentan in der Planungsphase und wird belagsfertig oder auf Wunsch auch schlüsselfertig angeboten. Das Haus bietet eine Wohnfläche von ca. 177,4 m<sup>2</sup>, verteilt auf drei Etagen. Weitere ca. 68 m<sup>2</sup> Nutzfläche stehen im Untergeschoß zur Verfügung. Ein besonderes Highlight ist der südseitige Garten mit einer 22,8 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 zu der Terrasse und zum Garten. Des Weiteren befindet sich im Erdgeschoß ein WC mit Handwaschbecken. Im ersten Obergeschoß stehen Ihnen drei Zimmer, ein Schrankraum sowie ein großzügiges Badezimmer mit Dusche und Badewanne zur Verfügung. Im zweiten Obergeschoß befindet sich ein geräumiges Zimmer mit angeschlossenen Schrankraum, ein weiteres Badezimmer mit Dusche sowie zwei Terrassen, von wo aus man einen wunderbaren Blick über die Dächer der Nachbarschaft genießen kann.

### **Die Ausstattung dieses exklusiven Einfamilienhauses 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 bodentiefen Fenster auf der Südseite im Erdgeschoß und im 1. Obergeschoß. 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. 29 m<sup>2</sup> große Raum beispielsweise 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 elektrisch bedienbare Außenrollläden gehören selbstverständlich zur Grundausstattung.** Somit bleibt Ihr Haus auch in den heißen Sommertagen angenehm temperiert.

### **Eingebettet zwischen Alter und Neuer Donau in exklusiver Lage am Bruckhaufen**

In unmittelbarer Nähe zu den beliebten Naherholungsgebieten der Wiener zwischen Alter und Neuer Donau befindet sich die zum Verkauf stehende Liegenschaft. Die idyllische, ruhige und grüne Umgebung ist perfekt geeignet für Familien und alle, die auch in der Großstadt naturverbunden und abseits jeder Hektik wohnen möchten. Die Romawiese, das Strandbad

Angelibad, der weitläufige Donaupark mit dem beliebten Donauturm, weitere Bademöglichkeiten wie das Strandbad Alte Donau sowie die Donauinsel mit ihren vielfältigen Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und sportlichen Betätigung sind in unmittelbarer Nähe und in wenigen Minuten bequem zu Fuß erreichbar. Neben diversen anderen Möglichkeiten zur Einkehr bietet Ihnen das beliebte Strandgasthaus Birner im Sommer richtiggehendes Urlaubsflair. Und dennoch ist man auch in kürzester Zeit wieder mitten in der geschäftigen Großstadt. Öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar – die Buslinie 20A verbindet das Wohngebiet mit zwei der wichtigsten U-Bahnlinien Wiens, der U1 und U6. So ist die Innenstadt Wiens nur noch einen Katzensprung entfernt. Ebenso ist man mit dem Auto rasch auf der Donauufer-Autobahn A22. Für internationales Flair sorgen die nahegelegene UNO-City und die Vienna International School.

**Der Verkaufspreis im schlüsselfertigen Zustand beträgt € 2.799.900,-**

**Der Verkaufspreis im belagsfertigen Zustand beträgt € 2.737.900,-**

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! 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 41.0 kWh/(m²a)

rf:

Klasse Heizwär B

mebedarf:

Faktor Gesamte 0.65

nergieeffizienz:

Klasse Faktor G A+

esamtenergieeff

izienz: