

Hochwertige Doppelhaushälfte beim Mühlwasser



Symbolbild

Objektnummer: 3801_1068

Eine Immobilie von RE/MAX Together

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	ca. 2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	103,99 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	52,21 m ²
Heizwärmebedarf:	B 41,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	863.900,00 €

Ihr Ansprechpartner



Natalia Gelernter

RE/MAX Together
Felberstraße 8
1150 Wien

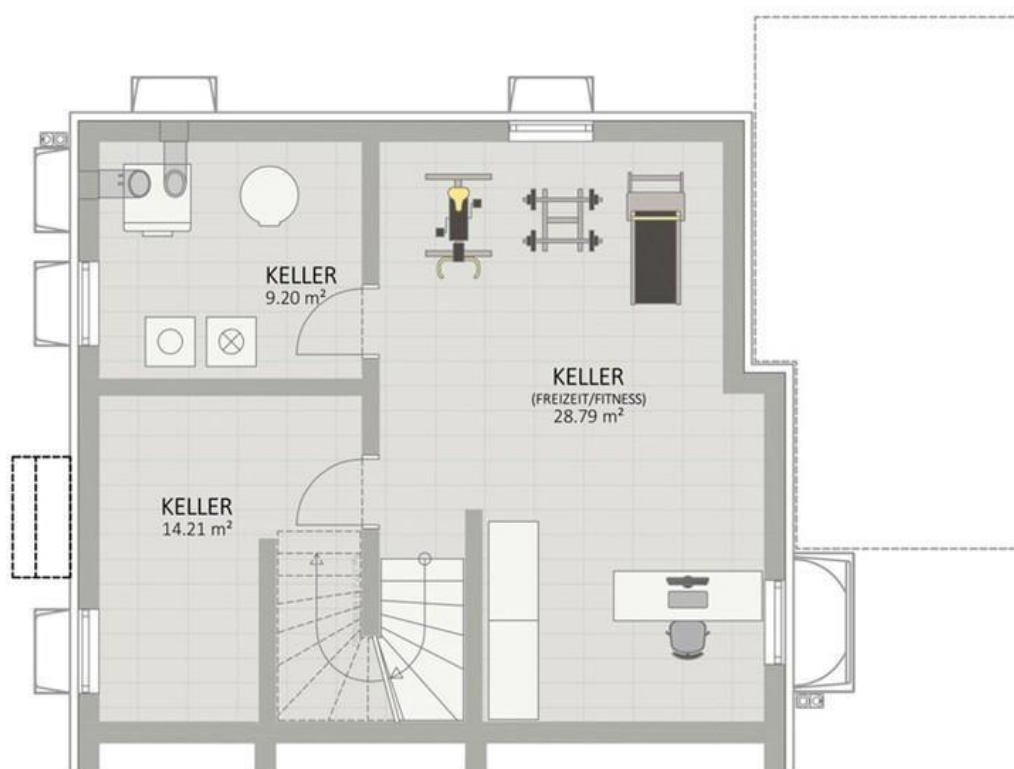
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



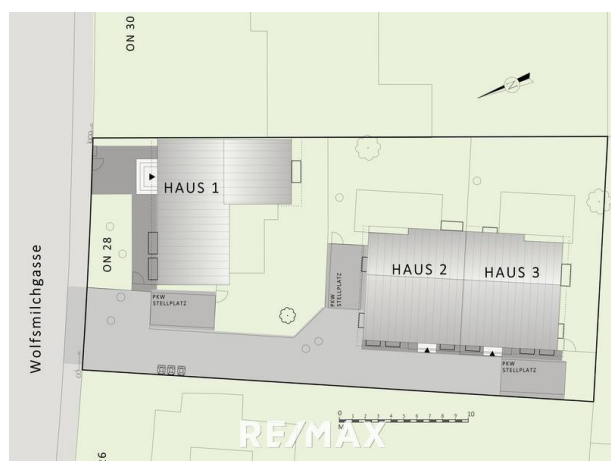
RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX









RE/MAX

Objektbeschreibung

Diese exklusive Doppelhaushälfte auf Eigengrund befindet sich im 22. Bezirk in der Nähe vom Mühlwasser

Wir haben eine spezielle Video-Besichtigung eines Musterhauses vorbereitet! Bei Interesse sende ich Ihnen den Link gerne zu.

Das Haus besticht durch die hochwertige Ausstattung und moderne Architektur

Diese hochwertige Doppelhaushälfte ist momentan im Bau und wird belagsfertig oder auf Wunsch auch schlüsselfertig angeboten. Das Haus bietet eine Wohnnutzfläche von ca. 104 m², verteilt auf zwei Etagen. Weitere ca. 52 m² Nutzfläche stehen im Untergeschoß zur Verfügung. Ein besonderes Highlight ist der südöstlich ausgerichtete Garten mit einer ca. 20 m² 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. Des Weiteren befindet sich im Erdgeschoß ein Badezimmer mit Dusche und Toilette. Im Obergeschoß stehen Ihnen drei Zimmer sowie ein geräumiges Badezimmer mit Dusche und Badewanne zur Verfügung.

Für reichlich Tageslicht sorgen die elektrisch bedienbare Lichtkuppel über dem Treppenaufgang sowie die bodentiefen Fenster auf der Gartenseite im Erdgeschoß. Dank des Pultdaches beträgt die Raumhöhe im Obergeschoß bis zu ca. 3,5 Meter und lässt die Räume noch großzügiger wirken. Das ganze Haus wird mittels einer Fußbodenheizung temperiert, was für ein besonders behagliches Wohnklima sorgt. Auch das Untergeschoß verfügt über eine Fußbodenheizung und ist beispielsweise als Fitnessraum, Home-Office oder erweiterter Wohnraum geeignet. Die Heizung wird von einer ökologisch nachhaltigen Luft-Wasser-Wärmepumpe inklusive Kühlfunktion gespeist. **Eine Klimaanlage und elektrisch bedienbare Außenrollläden gehören ebenso zur Grundausstattung.** Somit bleibt Ihr Haus auch in den heißen Sommertagen angenehm temperiert.

Ihr Haus am Land 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. Am Mühlwasser können Sie wunderbar joggen oder ausgedehnte Spaziergänge unternehmen. Der Nationalpark Lobau und die Donauinsel mit ihren zahlreichen Freizeitmöglichkeiten sind mit dem Fahrrad in nur ca. 15 Minuten zu erreichen. Die Buslinie 95A hält in ca. 400 Meter Entfernung und bringt Sie direkt zu den U2 Station Donauspital. Die Autobahnanschlüsse A22 und A23 sind ebenfalls rasch erreichbar.

Der Verkaufspreis im schlüsselfertigen Zustand beträgt € 899.900,-

Der Verkaufspreis im belagsfertigen Zustand beträgt € 863.900,-

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 4

ei 1.

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 7

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: