

**Erstbezug! Erstklassige Doppelhaushälfte auf Eigengrund**



Visualisierung

**Objektnummer: 3801\_1072**

**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:	122,02 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Keller:	53,26 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 42,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	1.169.900,00 €
Infos zu Preis:	

Fixpreis

**Provisionsangabe:**

provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



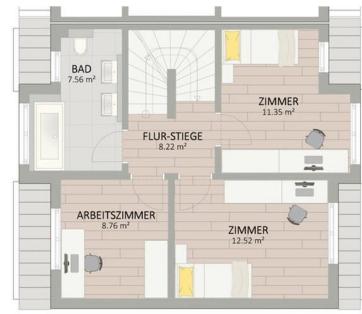
**Amber Lai**



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



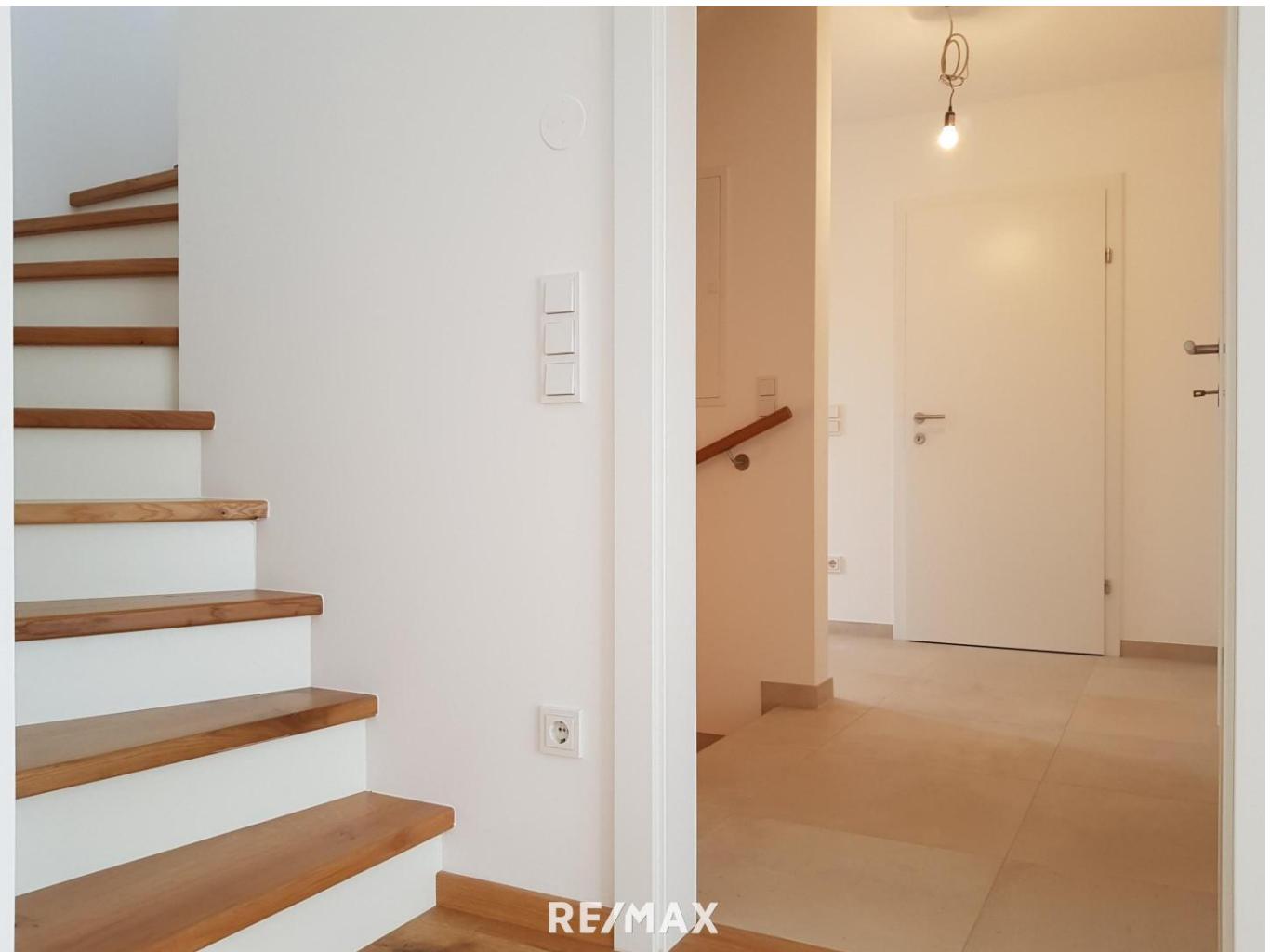
RE/MAX



RE/MAX

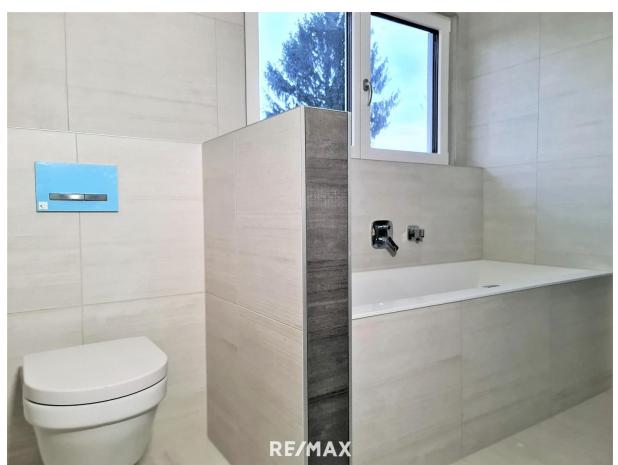


RE/MAX





RE/MAX





# Objektbeschreibung

**Diese exklusive neu errichtete Doppelhaushälfte auf Eigengrund** befindet sich in ruhiger und verkehrsgünstiger Lage in Donaustadt beim Oberen Mühlwasser

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

Diese Doppelhaushälfte ist momentan im Bau und wird schlüsselfertig angeboten. Das Haus ist vollunterkellert und bietet eine Wohnnutzfläche von ca. 122m<sup>2</sup>, verteilt auf drei Etagen. Weitere ca. 53 m<sup>2</sup> Nutzfläche stehen im Untergeschoß zur Verfügung. Ein besonderes Highlight ist der südseitige Garten mit einer 19 m<sup>2</sup> großen Terrasse. Das Herz des Hauses bildet der sehr großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereich auf dem 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 ersten Obergeschoß stehen Ihnen drei Zimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne zur Verfügung. Im zweiten Obergeschoß gibt es ein Zimmer, ein weiteres Badezimmer mit Dusche sowie eine ca. 9 m<sup>2</sup> große Terrasse, von wo aus man einen wunderbaren Blick über die Dächer der Nachbarschaft genießen kann.

Für reichlich Tageslicht sorgen die bodentiefen Fenster auf der Südseite. Das ganze Haus wird mittels einer Fußbodenheizung temperiert, was für ein besonders behagliches Wohnklima sorgt. Auch das Untergeschoß verfügt über eine Fußbodenheizung und kann beispielsweise als Fitnessraum, Home-Office oder erweiterter Wohnraum genutzt werden. 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. Eine klimafreundliche **Photovoltaikanlage** ermöglicht Ihnen, eigenen Strom zu produzieren.

## **Ihr Haus im Grünen 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 Donau-Auen Lobau und die Donauinsel mit ihren zahlreichen Freizeitmöglichkeiten sind mit dem Fahrrad in nur ca. 15 Minuten zu erreichen. An den heißen Sommertagen findet man Abkühlung im Strandbad Stadlau, welcher nur ca. 10 Gehminuten entfernt ist. Auch in Bezug auf die Infrastruktur müssen keinerlei Abstriche gemacht werden. Für die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs gibt es einen Supermarkt in der unmittelbaren Umgebung. Die U-Bahn-Station Hardeggasse ist lediglich 350 Meter entfernt, von hier aus bringt die Linie U2 Sie in 15 Minuten ins Stadtzentrum. Die Autobahnanschlüsse A22 und A23 sind ebenfalls rasch erreichbar.

**Der Verkaufspreis im schlüsselfertigen Zustand beträgt € 1.169.900,-**

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 gesetzlichem Erfordernis:

H 4

ei 2.

z 0

w k

är W

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 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: