

## **Luxuriöses Einfamilienhaus nahe der Alten Donau**



Symbolbild

**Objektnummer: 3801\_1061**

**Eine Immobilie von RE/MAX Together**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	ca. 2025
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	144,51 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Keller:	53,72 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 40,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A+</b> 0,57
Kaufpreis:	1.699.900,00 €

## Ihr Ansprechpartner



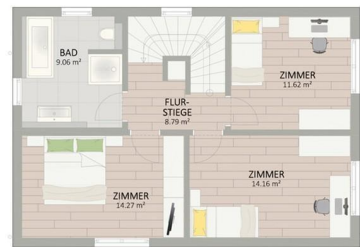
**Galyna Zhuravska**

RE/MAX Together  
Felberstraße 8  
1150 Wien

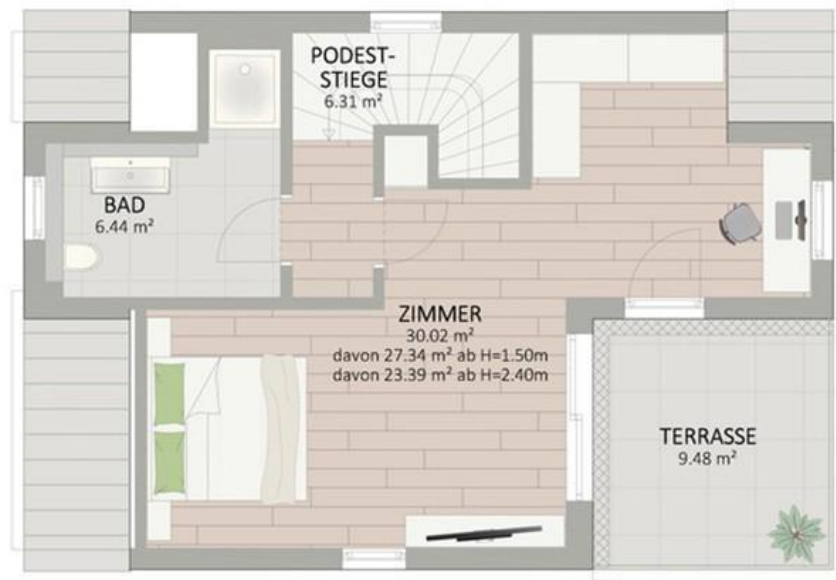
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



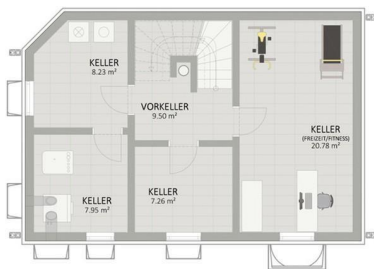
RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX

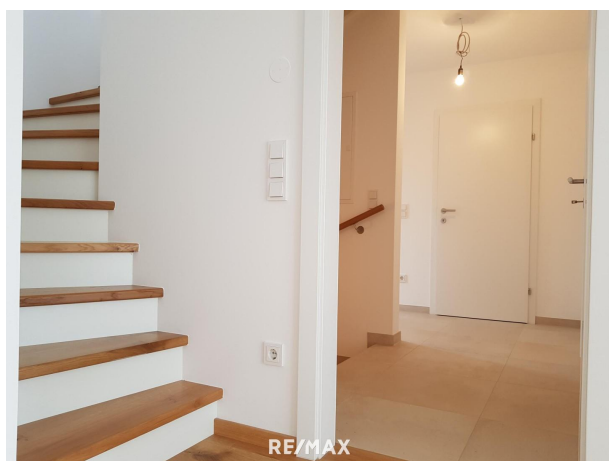


RE/MAX



RE/MAX









RE/MAX



## Objektbeschreibung

**Dieses exklusive Einfamilienhaus auf Eigengrund befindet sich in ruhiger und grüner Lage nahe 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 sehr hochwertige Ausstattung sowie durch moderne Architektur**

Dieses erstklassige Einfamilienhaus wird schlüsselfertig angeboten. Das Haus bietet eine Wohnnutzfläche von 144,5 m<sup>2</sup>, verteilt auf drei Etagen. Weitere 53,7 m<sup>2</sup> Nutzfläche stehen im Untergeschoß zur Verfügung. Ein besonderes Highlight ist der südostseitige Garten mit einer 18 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 zur Terrasse und zu dem Garten. Im ersten Obergeschoß stehen Ihnen drei Zimmer sowie ein exklusiv ausgestattetes Badezimmer mit Dusche und Badewanne zur Verfügung. Im zweiten Obergeschoß befinden sich ein geräumiges Zimmer, ein weiteres Badezimmer mit Dusche sowie eine ca. 9,5 m<sup>2</sup> große Terrasse.

### **Dieses Haus lässt keine Wünsche offen**

Für reichlich Tageslicht sorgen die bodentiefen Fenster auf der Südostseite. 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 somit 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 selbstverständlich zur Grundausstattung.** Somit bleibt Ihr Haus auch in den heißen Sommertagen angenehm temperiert. Eine klimafreundliche **Photovoltaikanlage** ermöglicht Ihnen, eigenen Strom zu produzieren. Dank des Stromspeichers sind Sie auch im Falle eines kurzzeitigen Stromausfalls geschützt. Ihr Auto können Sie ganz bequem in der ebenfalls im Kaufpreis inkludierten Wallbox laden. Zudem verfügt das Haus über einen praktischen Wäscheabwurfschacht.

### **Wohnen in der Nähe der Alten Donau**

Die zum Verkauf stehende Liegenschaft ist von der Alten Donau nur ca. 350 Meter entfernt – somit haben Sie eine der beliebtesten Naherholungsgebiete der Wiener fast vor Ihrer Haustür! Die ruhige Lage 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. Die Alte Donau lädt zum Baden, Bootfahren oder zu ausgedehnten Spaziergängen ein. Nur ca. 1 km entfernt befindet sich das Donau Zentrum – eines der größten Einkaufszentren Wiens. Das geschäftige Stadtzentrum erreichen Sie ebenfalls rasch – Die U-Bahnstation Kagran ist in ca. 1,1 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 im schlüsselfertigen Zustand beträgt € 1.699.900,-**

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 0.  
z 0  
w k  
ärW  
m h/  
e (  
b m  
e <sup>2</sup>a  
d )  
ar  
f:  
KIB  
a  
ss  
e  
H  
ei  
z  
w  
är  
m  
e  
b  
e  
d  
ar

f:  
F 0.  
a 5  
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: