

Luxuriöses Einfamilienhaus nahe der Alten Donau



Symbolbild

Objektnummer: 3801_1064

Eine Immobilie von RE/MAX Together

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	ca. 2025
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	136,33 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Keller:	54,19 m ²
Heizwärmebedarf:	B 43,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,58
Kaufpreis:	1.772.900,00 €

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



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 die sehr hochwertige Ausstattung sowie durch die moderne Architektur

Dieses erstklassige Einfamilienhaus wird belagsfertig oder auf Wunsch auch schlüsselfertig angeboten. Das Haus bietet eine Wohnnutzfläche von ca. 136 m², verteilt auf drei Etagen. Weitere ca. 54 m² Nutzfläche stehen im Untergeschoß zur Verfügung. Ein besonderes Highlight ist der südwestseitige 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. Im ersten Obergeschoß stehen Ihnen drei Zimmer sowie ein geräumiges Badezimmer mit Dusche und Badewanne zur Verfügung. Im zweiten Obergeschoß befinden sich ein Zimmer, ein weiteres Badezimmer mit Dusche sowie eine Terrasse, von wo aus man einen wunderbaren Blick über die Dächer der Nachbarschaft genießen kann.

Dieses Haus lässt keine Wünsche offen

Für reichlich Tageslicht sorgen die bodentiefen Fenster auf der Südwestseite im Erdgeschoß. 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 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 € 1.819.900,-

Der Verkaufspreis im belagsfertigen Zustand beträgt € 1.772.900,-

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
dennis:

H 4

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: