Luxuriöses 5-Zimmer-Einfamilienhaus direkt an der Alten Donau – auf Eigengrund!

Visualisierung

Objektnummer: 3801_1081

Eine Immobilie von RE/MAX Together

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	ca. 2027
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	129,10 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Keller:	52,02 m²
Heizwärmebedarf:	B 46,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Kaufpreis:	2.254.900,00 €

Infos zu Preis:

Fixpreis

Provisionsangabe:

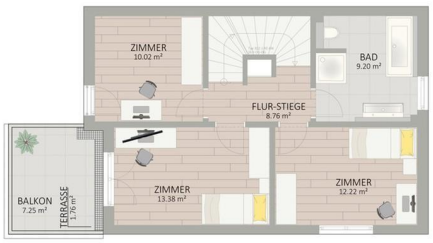
provisionsfrei

Ihr Ansprechpartner

Mag. Gudrun Pehn-Mungenast

RE/MAX

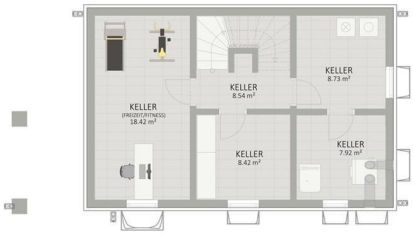
VORRAUM
7.21 m²
WC
1.83 m²
WOHNEN-KÜCHE-STIEGE
47.17 m²
TERRASSE
17.78 m²

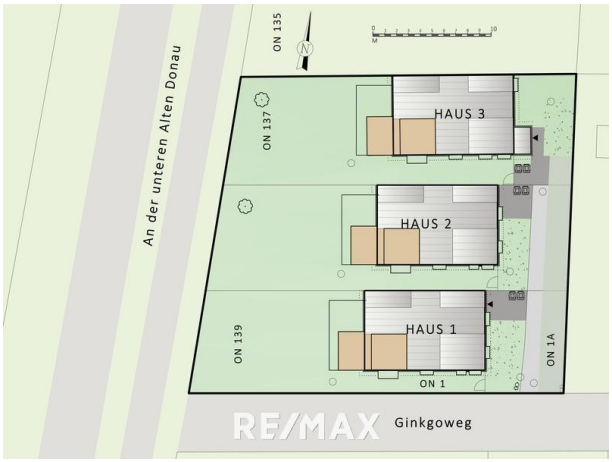

ZIMMER
10.02 m²
BAD
9.20 m²
FLUR-STIEGE
8.76 m²
BALKON
7.25 m²
TERRASSE
1.76 m²
ZIMMER
13.38 m²
ZIMMER
12.22 m²

RE/MAX

RE/MAX

STIEGE-PODEST
4.74m²
BAD
4.94m²
ZIMMER
23.73 m²
davon 20.95 m² ab H=1.50m
davon 17.28 m² ab H=2.40m
TERRASSE
9.17 m²


KELLER
(PINGUIN FITNESS)
18.42 m²
KELLER
8.54 m²
KELLER
8.73 m²
KELLER
8.42 m²
KELLER
7.92 m²


An der unteren Alten Donau
ON 135
ON 137
ON 139
ON 1A
ON 1
HAUS 3
HAUS 2
HAUS 1
Ginkgoweg

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

FÜR DEN KÄUFER
VERKÄUFER ZAHLT
KÄUFERPROVISION
PROVISIONSFREI

Objektbeschreibung

Dieses exklusive Einfamilienhaus auf Eigengrund befindet sich direkt an der Alten Donau

Das Haus besticht durch die sehr hochwertige Ausstattung sowie durch moderne Architektur
Dieses luxuriöse Einfamilienhaus ist momentan in der Planungsphase und wird belagsfertig oder auf Wunsch auch schlüsselfertig angeboten. Das Haus bietet eine Wohnfläche von ca. 129 m², verteilt auf drei Etagen. Weitere ca. 52 m² Nutzfläche stehen im Untergeschoß zur Verfügung. Ein besonderes Highlight ist der westseitige Garten mit einer 17,8 m² großen Terrasse. Das Herz des Hauses bildet der sehr großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereich im Erdgeschoß. Von hier haben Sie Zugang zu der Terrasse und zum Garten und können so Ihren Wohnbereich bei schönem Wetter direkt nach draußen erweitern. Im ersten Obergeschoß stehen Ihnen drei Zimmer - eines davon mit einem westseitigen Balkon - sowie ein großzügiges Badezimmer mit Dusche und Badewanne zur Verfügung. Im zweiten Obergeschoß befinden sich das Master-Bedroom mit angeschlossenem Badezimmer sowie eine Terrasse, von wo aus man einen wunderbaren Blick auf die Alte Donau genießen kann.

Die Ausstattung dieses exklusiven Einfamilienhauses lässt keine Wünsche offen
Für reichlich Tageslicht sorgen die bodentiefen Fenster auf der Westseite. Das ganze Haus wird mittels einer Fußbodenheizung temperiert, was für ein besonders behagliches Wohnklima sorgt. Auch das Untergeschoß verfügt über eine Fußbodenheizung und ist daher 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. Für gemütliche Stunden in der kalten Jahreszeit sorgt ein **Scheitholzofen** im Wohnzimmer. Eine **Photovoltaikanlage** ermöglich 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.

Die idyllische und exklusive Lage an der Alten Donau ist eine der begehrtesten Wohngegenden Wiens.
Die idyllische und ruhige Gegend ist perfekt geeignet für Familien und jeden, der auch in der Großstadt naturverbunden leben möchte. Die Alte Donau bietet Ihnen ein wahres Urlaubsflair direkt vor Ihrer Haustür und sorgt für Entspannung und Wohlbefinden. Die Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung sind hier schlichtweg beinah unerschöpflich. Baden, Wassersport oder andere sportliche Aktivitäten – all das finden Sie in direkter Umgebung. In Restaurants unmittelbar am Wasser können Sie sich an lauen Sommerabenden kulinarisch verwöhnen lassen. Jedoch darf auch auf die gute Infrastruktur hingewiesen werden: Die öffentlichen Verkehrsmittel sind fußläufig schnell erreichbar und mit dem Bus 93A sind Sie rasch an der

U-Bahn. Mit dem Auto ist man in Kürze auf der Donauufer-Autobahn A22 sowie auf der Südosttangente. Und auch für die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs müssen Sie keine weiten Wege auf sich nehmen – in ca. 1 km Radius finden Sie Filialen mehrerer Supermarktketten sowie diverse andere Geschäfte. Für ein ausgiebiges Shopping bietet sich darüber hinaus das ca. 2,5 km entfernte Donau Zentrum an.

Der Verkaufspreis im schlüsselfertigen Zustand beträgt € 2.299.900,-
Der Verkaufspreis im belagsfertigen Zustand beträgt € 2.254.900,-

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:	46.0 kWh/(m²a)
Klasse Heizwärmebedarf:	B
Faktor Gesamtenergieeffizienz:	0.64
Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:	A+