

**Luxuriöses Einfamilienhaus mit Homelift nahe der Alten  
Donau – auf Eigengrund!**



Visualisierung

**Objektnummer: 3801\_1088**

**Eine Immobilie von RE/MAX Together**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	155,37 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	66,19 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 44,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,65
<b>Kaufpreis:</b>	2.545.900,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Fixpreis

**Provisionsangabe:**

provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Gudrun Pehn-Mungenast**



RE/MAX



RE/MAX

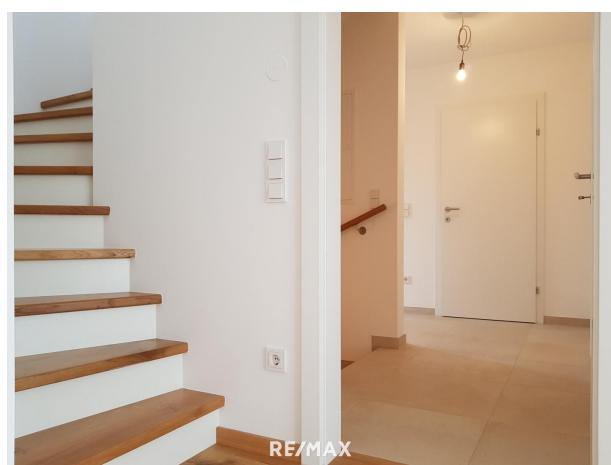


RE/MAX

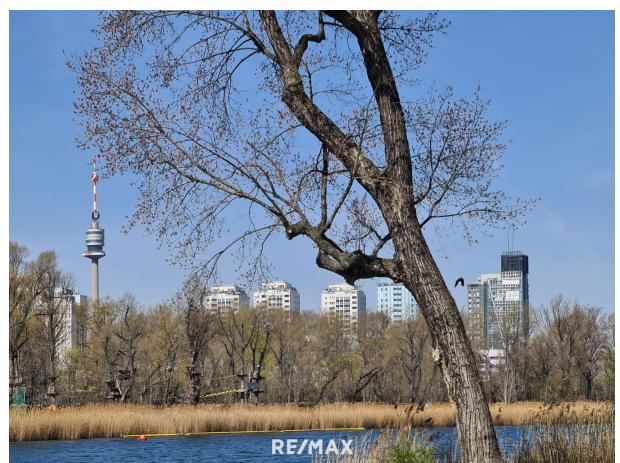


RE/MAX











**RE/MAX**



# Objektbeschreibung

**Dieses exklusive Einfamilienhaus mit 5 Zimmern befindet sich in ruhiger und grüner Lage am Bruckhaufen in unmittelbarer Nähe 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. 155 m<sup>2</sup>, verteilt auf drei Etagen. Weitere ca. 66 m<sup>2</sup> Nutzfläche stehen im Untergeschoß zur Verfügung. Ein besonderes Highlight ist der südseitige Garten mit einer ca. 20 m<sup>2</sup> 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 sowie ein großzügiges Badezimmer mit Dusche und Badewanne zur Verfügung. Im zweiten Obergeschoß befinden sich ein geräumiges Zimmer, ein weiteres Badezimmer mit Dusche sowie zwei Terrassen, von wo aus man einen wunderbaren Blick über die Dächer der Nachbarschaft genießen kann.

## **Die Ausstattung dieses exklusiven Einfamilienhauses lässt keine Wünsche offen**

Als besonderes Highlight verfügt das Haus über einen **Homelift**, welcher Sie bequem und vollkommen barrierefrei auf jede Etage Ihres Hauses bringt. Eine **Photovoltaikanlage** ermöglicht 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. Für reichlich Tageslicht sorgen die bodentiefen Fenster auf der Südseite. Dank des Pultdaches sind auch die Räume im zweiten Obergeschoß ohne Dachschrägen und können daher optimal genutzt werden. Das ganze Haus wird mittels einer Fußbodenheizung temperiert, was für ein besonders behagliches Wohnklima sorgt. Auch das Untergeschoß verfügt über eine Fußbodenheizung, ist dank zweier 100x100cm großen Fenster gut belichtet und kann daher 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.

## **Eingebettet zwischen Alter und Neuer Donau in exklusiver Lage am Bruckhaufen**

In unmittelbarer Nähe zu den beliebten Naherholungsgebieten der Wiener zwischen Alter und Neuer Donau befindet sich die zum Verkauf stehende Liegenschaft. Die idyllische, ruhige und grüne Umgebung ist perfekt geeignet für Familien und alle, die auch in der Großstadt naturverbunden und abseits jeder Hektik wohnen möchten. Die Romawiese, das Strandbad Angelibad, der weitläufige Donaupark mit dem beliebten Donauturm, weitere Bademöglichkeiten wie das Strandbad Alte Donau sowie die Donauinsel mit ihren vielfältigen Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und sportlichen Betätigung sind in unmittelbarer Nähe und

in wenigen Minuten bequem zu Fuß erreichbar. Neben diversen anderen Möglichkeiten zur Einkehr bietet Ihnen das beliebte Strandgasthaus Birner im Sommer richtiggehendes Urlaubsflair. Und dennoch ist man auch in kürzester Zeit wieder mitten in der geschäftigen Großstadt. Öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar – die Buslinie 20A verbindet das Wohngebiet mit zwei der wichtigsten U-Bahnlinien Wiens, der U1 und U6. So ist die Innenstadt Wiens nur noch einen Katzensprung entfernt. Ebenso ist man mit dem Auto rasch auf der Donaufer-Autobahn A22. Für internationales Flair sorgen die nahgelegene UNO-City und die Vienna International School.

**Der Verkaufspreis im schlüsselfertigen Zustand beträgt € 2.599.900,-**

**Der Verkaufspreis im belagsfertigen Zustand beträgt € 2.545.900,-**

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: 44.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
rf:  
Klasse Heizwär B  
mebedarf:  
Faktor Gesamte 0.65  
nergieeffizienz:  
Klasse Faktor G A+  
esamtenergieeff  
izienz: