

## **Erstbezug! Neues Zuhause am Stadtrand von Wien**



Visualisierung

**Objektnummer: 3801\_1079**

**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>Baujahr:</b>	ca. 2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	111,46 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	56,43 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 41,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	939.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



**Natalia Gelernter**

RE/MAX Together  
Felberstraße 8  
1150 Wien



RE/MAX



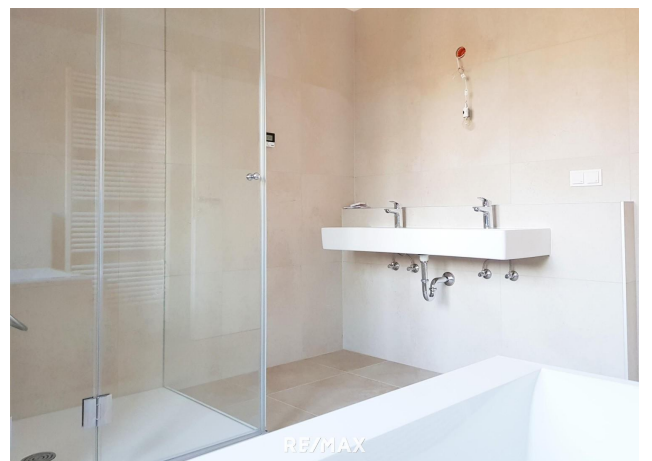
RE/MAX

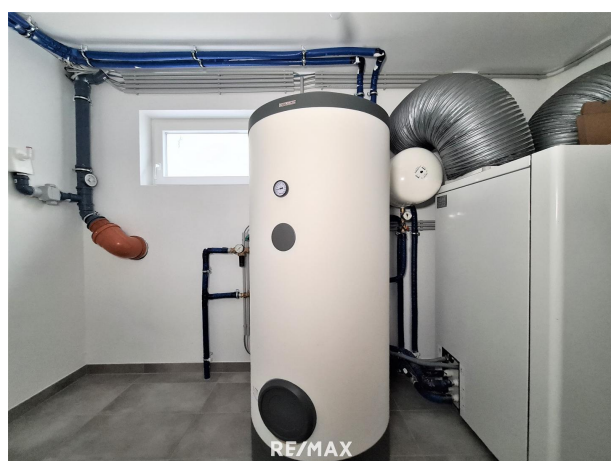


RE/MAX









## Objektbeschreibung

**Dieses exklusive Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger und grüner Lage im 21. Bezirk nahe der U1 Station Leopoldau.**

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

Dieses erstklassige Einfamilienhaus ist momentan im Bau und wird schlüsselfertig angeboten. Das Haus ist vollunterkellert und bietet eine Wohnnutzfläche von ca. 111,46 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Etagen. Weitere 56,43 m<sup>2</sup> Nutzfläche stehen im Untergeschoß zur Verfügung. Ein besonderes Highlight ist der südseitige Garten mit einer ca. 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. Des Weiteren gibt es im Erdgeschoss ein Badezimmer mit Toilette und Dusche. Im Obergeschoß befinden sich drei Zimmer sowie ein geräumiges Badezimmer mit Dusche und Badewanne.

Für reichlich Tageslicht sorgen die bodentiefen Fenster auf der Südseite 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 daher beispielsweise als Fitnessraum, Home-Office oder erweiterter Wohnraum geeignet. Die Heizung wird von einer ökologisch nachhaltigen Luft-Wasser-Wärmepumpe inklusive Kühlfunktion gespeist. **Elektrisch bedienbare Außenrollläden gehören ebenso zur Grundausstattung.**

### **In sehr schöner, ruhiger und dennoch gut angebundener Lage in Leopoldau entstehen drei erstklassige Einzelhäuser auf Eigengrund.**

Die ruhige und grüne Umgebung ist perfekt geeignet für Familien und alle, die auch in der Großstadt naturverbunden und abseits der Hektik wohnen möchten. Die fast schon ländliche Gegend bietet ausgezeichnete Möglichkeiten zu Freizeitaktivitäten und sportlicher Betätigung. Abkühlung an den heißen Sommertagen finden Sie in den Naherholungsgebieten Badeteich Süßenbrunn oder Minarskywasser, welche mit dem Fahrrad in nur ca. 15 Minuten zu erreichen sind. In der Umgebung gibt es Kindergärten, Schulen und Spielplätze. Gelegenheit für Shopping bietet das G3 Shopping Resort Gerasdorf. Und auch auf die ausgezeichnete Verkehrsanbindung darf hingewiesen werden - die U-Bahnstation Leopoldau ist lediglich ca. 1 km entfernt und die Linie U1 bringt Sie in ca. 18 Minuten direkt zum Stephansplatz.

**Der Verkaufspreis im schlüsselfertigen Zustand beträgt € 939.900,-**

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 1.

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 6

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: