

**Erstbezug! Luxuriöses Einfamilienhaus auf Eigengrund
nahe Alte Donau!**



Visualisierung

Objektnummer: 3801_1084

Eine Immobilie von RE/MAX Together

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| Art: | Haus - Einfamilienhaus |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1220 Wien |
| Baujahr: | ca. 2026 |
| Zustand: | Erstbezug |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 158,41 m² |
| Zimmer: | 5 |
| Bäder: | 2 |
| WC: | 3 |
| Terrassen: | 2 |
| Heizwärmebedarf: | B 47,00 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,66 |
| Kaufpreis: | 1.549.900,00 € |
| Infos zu Preis: | |

Fixpreis

Provisionsangabe:

provisionsfrei

Ihr Ansprechpartner

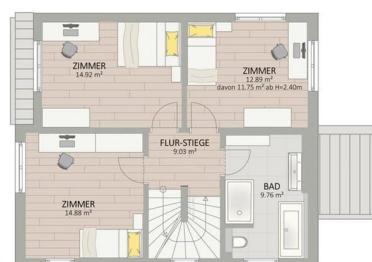


Katrin Valk

RE/MAX Together



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX







Objektbeschreibung

Dieses exklusive Einfamilienhaus auf Eigengrund befindet sich in unmittelbarer Nähe der Alten Donau

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

Dieses luxuriöse Einfamilienhaus ist momentan im Bau und wird schlüsselfertig angeboten. Das Haus bietet eine Wohnfläche von ca. 158,4 m², verteilt auf drei Etagen. Ein besonderes Highlight ist der südseitige Garten mit einer ca. 21 m² großen Terrasse. Das Herz des Hauses bildet der sehr großzügige Wohn- und Essbereich 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. Des Weiteren befinden sich im Erdgeschoß ein WC mit Handwaschbecken, ein Technikraum, zwei Abstellräume sowie ein Vorraum. Im ersten Obergeschoß stehen Ihnen drei Zimmer und ein geräumiges 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 über die Dächer der Nachbarschaft genießen kann.

Für reichlich Tageslicht sorgen die bodentiefen Fenster auf der Südseite. Das ganze Haus wird mittels einer Fußbodenheizung temperiert, was für ein besonders behagliches Wohnklima sorgt. 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 **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.

Die idyllische und exklusive Lage nahe 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 beinahe vor Ihrer Haustür und sorgt für Entspannung und Wohlbefinden. Die Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung sind hier schlichtweg beinahe 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 € 1.549.900,-

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:

Heizwärmebedarfskoeffizient 47.0 kWh/(m²a)

RF:

Klasse Heizwärmebedarf:

mebedarf:

Faktor Gesamter Primärenergieeffizienz:

Primärenergieeffizienz:

Klasse Faktor G A+

Gesamter Primärenergieeffizienz:

Effizienz: