

**Modernes Wohnjuwel am Bruckhaufen – 3-geschoßiges
Haus mit großem Garten & Keller – provisionsfrei**



p039155

Objektnummer: 126176

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien, Floridsdorf
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	164,56 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	172,44 m²
Keller:	61,16 m²
Heizwärmebedarf:	B 41,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	1.499.900,00 €
Betriebskosten:	808,06 €

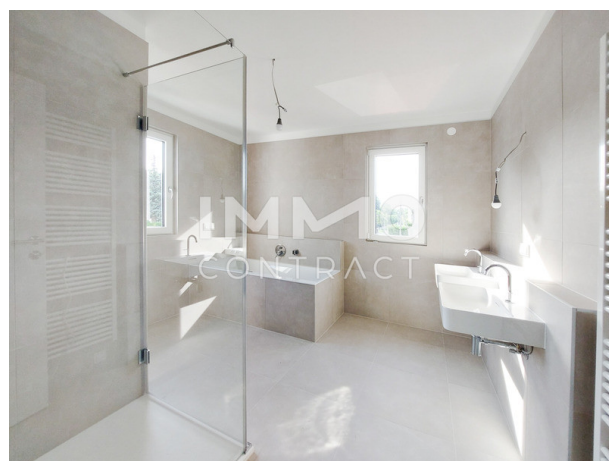
Ihr Ansprechpartner

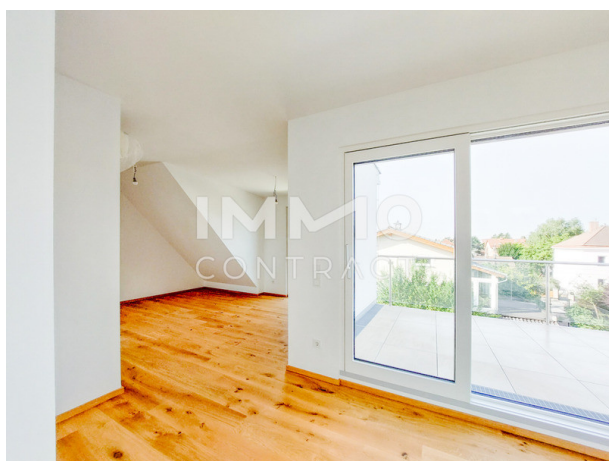


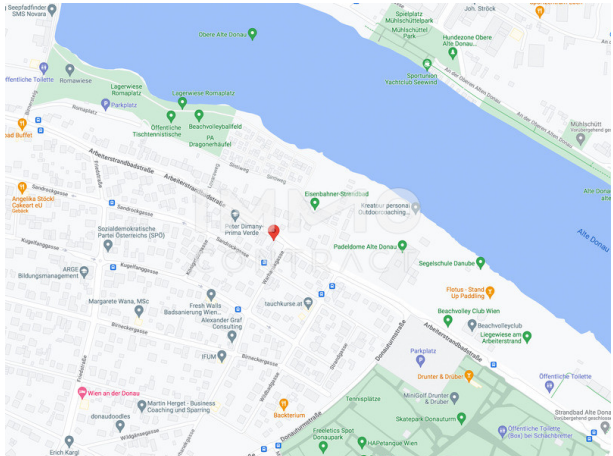
Ngoc Anh Gebel

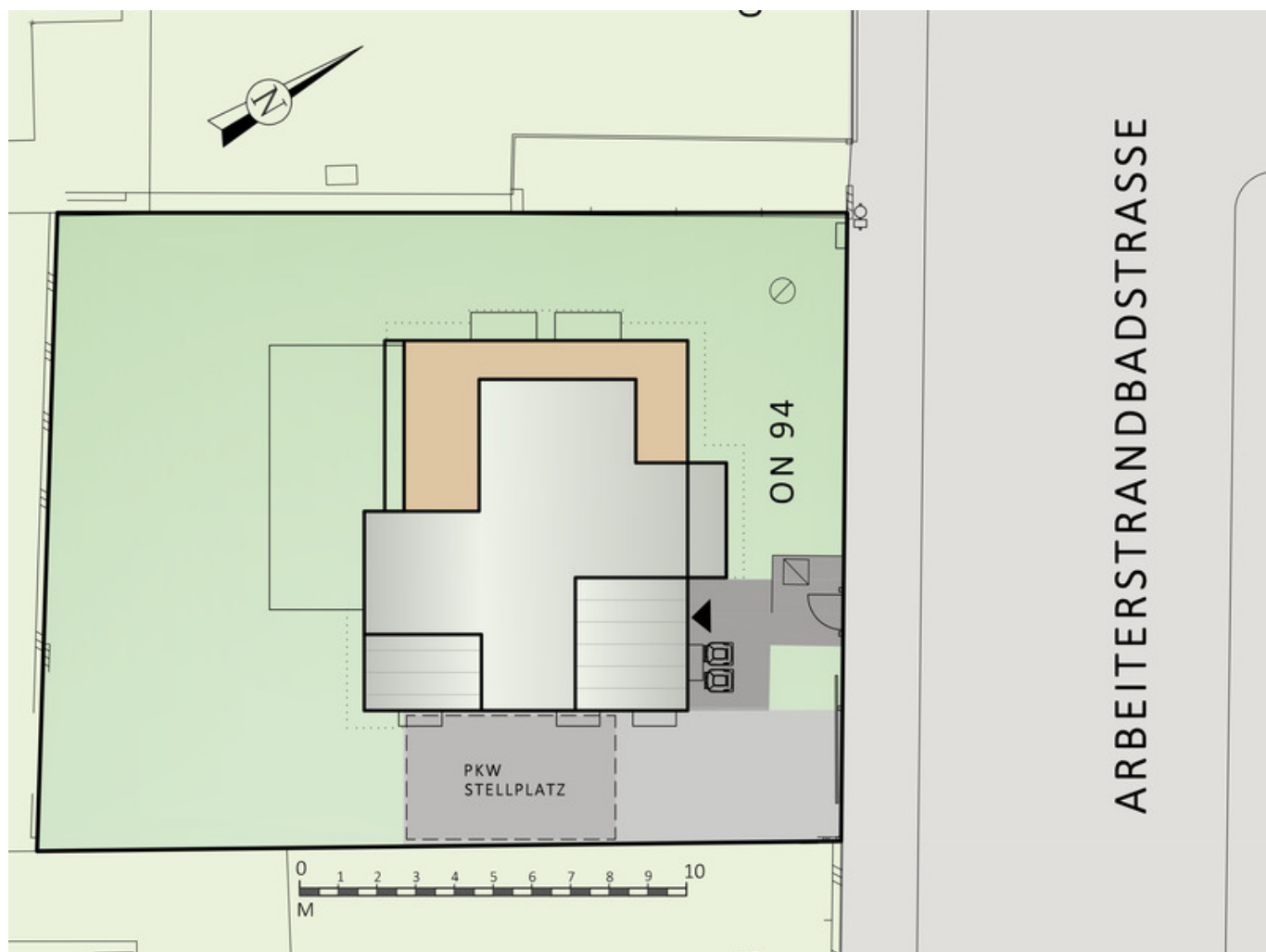
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



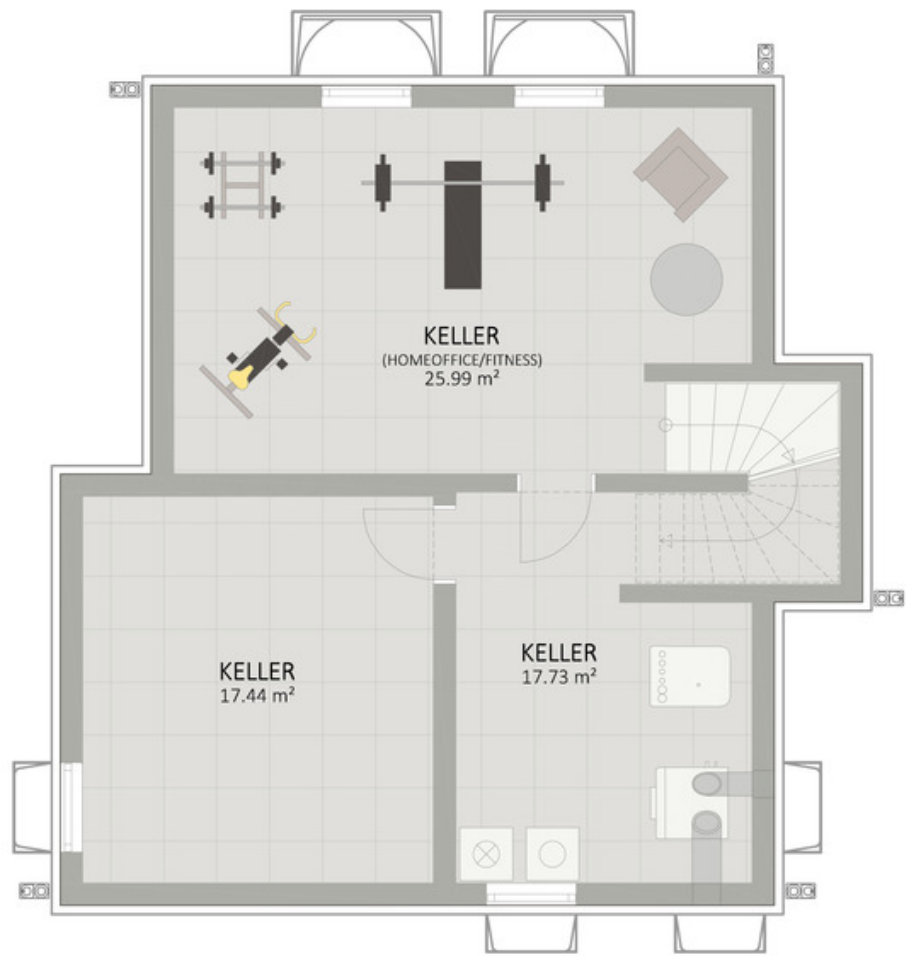


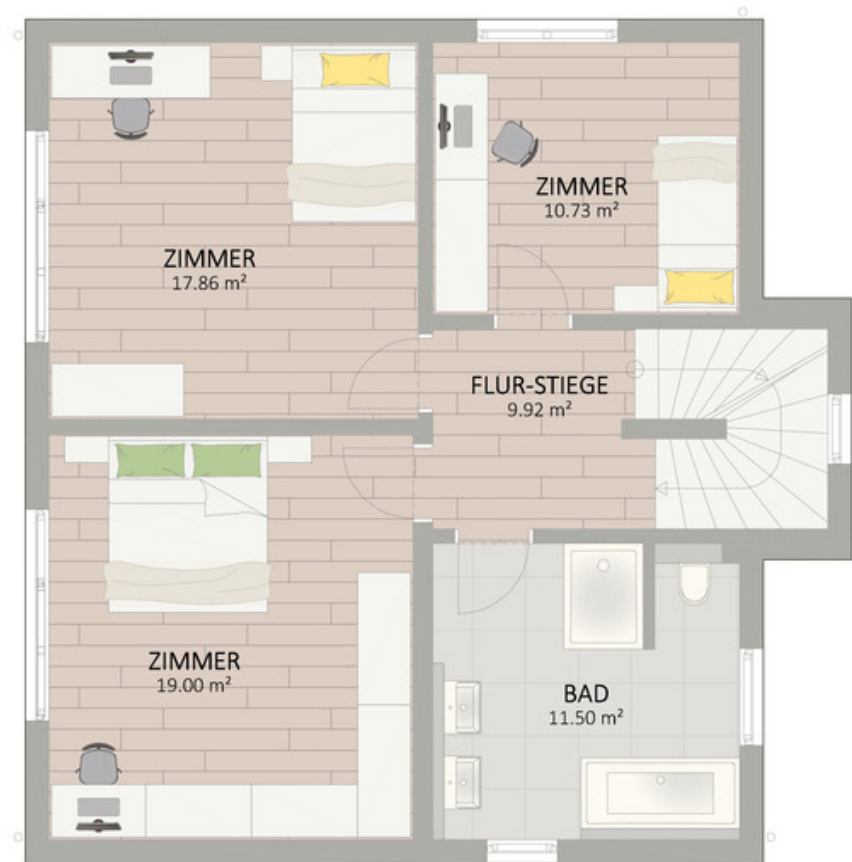












Objektbeschreibung

Wohnen am Wasser: Exklusives Einzelhaus mit Garten, Dachterrasse & Klimakomfort – provisionsfrei Objektadresse: Arbeiterstrandbadstraße 94 | Haus 1 1210 Wien | Floridsdorf Ihr Wohntraum an der Alten Donau – jetzt realisierbar! In außergewöhnlicher Lage, nur wenige Schritte von der Oberen Alten Donau entfernt, erwartet Sie ein hochwertiger Neubau-Erstbezug mit besonderem Charme. Das dreigeschossige Einzelhaus überzeugt mit großzügigem Raumangebot, moderner Architektur, durchdachter Ausstattung und einer perfekten Kombination aus Urbanität und Naturnähe. Das Wichtigste auf einen Blick: - Wohnfläche: ca. 178 m² - Grundstücksgröße: 337 m² - 3 Ebenen + vollunterkellelter Hobbybereich - 5 Zimmer, 2 Bäder, 3 WCs - Sonnige Dachterrasse & Eigengarten - Hochwertige Ausstattung & Fußbodenheizung - Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Kühlfunktion - 1 PKW-Stellplatz im Kaufpreis inkludiert - Provisionsfrei – Direktverkauf über IMMOcontract - Kaufpreis (schlüsselfertig): € 1.499.900 Highlights der Ausstattung: - Echtholzparkett in den Wohnbereichen - Feinsteinzeug-Fliesen im Format 60×60 - Maßgefertigte Tischler-Innentreppe - Holz-Alu-Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung - Fußbodenheizung – raumweise regulierbar - Luft/Wasser-Wärmepumpe von Stiebel Eltron mit integrierter Kühlfunktion - Erstbezug auf Baurechtsgrund mit langfristiger Sicherheit Die Lage – Natur trifft Stadtkomfort: - Nur ca. 170 Meter Luftlinie zur Alten Donau - Donauinsel, Donaupark und Strandbäder direkt ums Eck - Ca. 3 Fahradminuten zur U1 & U6 (Alte Donau / Neue Donau) - Nahe Vienna International School & UNO-City - Rascher Anschluss an die A22 (Donauufer Autobahn) Das Besondere an diesem Projekt: Dieses Haus wurde mit Fokus auf Nachhaltigkeit, Qualität und Komfort errichtet. Es bietet Ihnen nicht nur ein Zuhause, sondern ein Lebensgefühl in einer der begehrtesten Lagen Wiens. Durch die energieeffiziente Bauweise und moderne Haustechnik profitieren Sie auch langfristig von niedrigen Betriebskosten. IMMOcontract – Ihr Partner mit Handschlagqualität: Als Tochterunternehmen der Volksbank und einer der größten Immobilienvermittler Österreichs bieten wir Ihnen nicht nur umfassende Beratung, sondern auch Sicherheit, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Gerne unterstützen wir Sie auch mit einer kostenlosen Finanzierungsberatung durch unsere Partner. Jetzt besichtigen & verlieben! Kontaktieren Sie uns für einen persönlichen Besichtigungstermin – wir sind auch abends und am Wochenende für Sie da.