

**Ihr Zuhause mit viel Platz: Großzügige & technisch hochwertig ausgestattete Doppelhaushälfte mit eigenem Garten**



**Objektnummer: 1748/89**

**Eine Immobilie von EUV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Wohnfläche:</b>	225,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	5
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,75
<b>Kaufpreis:</b>	1.298.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Au

### Provisionsangabe:

3.0 % zzgl. gesetzl. MwSt.

## Ihr Ansprechpartner

### Engel & Völkers Wien MMC

EUV Immobilien GmbH  
Kärntner Ring 4 / 2  
1010 Wien

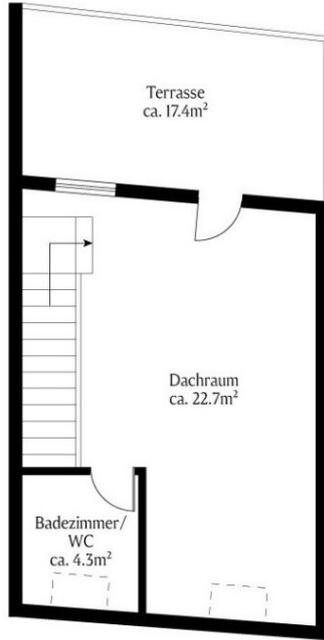
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen, wunderschönen Zuhause! Auf vier Ebenen und über 225 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet dieses Haus nahezu unbegrenzten Raum. Ob als gemütliches Familienhaus, großzügiger Wohnraum mit eigenem repräsentativen Home-Office oder beides – hier haben Sie alle Möglichkeiten zur Gestaltung. Hochwertige Materialien, kombiniert mit moderner, energieeffizienter Technik, sorgen für ein Wohnerlebnis der besonderen Klasse. Eine Luft-Wärme-Pumpe garantiert wohlige Wärme im Winter und angenehme Kühlung im Sommer. Die Leerverrohrung für eine Klimaanlage ist vorbereitet. Die hauseigene Photovoltaikanlage liefert zusätzlich nachhaltigen Strom für den Haushalt. Das durchdachte Konzept wird durch die Vorbereitung für ein umfassendes Smart-Home-System perfekt ergänzt. Fingerprintsensor, integrierte Deckenlautsprecher, direkter Glasfaseranschluss und die vorbereitete Auto-E-Ladestation sind nur einige technische Besonderheiten dieser Immobilie. Bereits im Erdgeschoss beeindruckt das Haus mit einem offenen und lichtdurchfluteten Raumkonzept. Der über 40 m<sup>2</sup> große Wohnbereich bietet viel Platz für eine Küche, einen Essbereich und eine einladende Couch-Ecke. Ein zusätzliches Zimmer auf dieser Ebene eignet sich ideal als Stauraum oder Gästezimmer. Ein modernes Gäste-Bad rundet das Angebot ab. Für ideale Lichtverhältnisse, auch am Abend, sorgen in der Decke integrierte, individuell steuerbare Spots. Über eine großzügige Terrassentür und Fensterfront gelangt man nahtlos in den Außenbereich: Die ca. 23 m<sup>2</sup> große Terrasse und der ca. 107 m<sup>2</sup> große Garten laden zu entspannten Stunden im Freien ein. In den zwei Obergeschossen stehen sieben Zimmer zur Verfügung, die viel Platz für individuelle und private Rückzugsorte bieten. Drei Bäder und eine Garderobe, sowie ein Haushaltsraum, ergänzen das großzügige Raumangebot. Im zweiten Obergeschoss befindet sich zudem eine Terrasse, die zum Verweilen an der frischen Luft einlädt. Ein weiteres Highlight ist das Dachgeschoss: Mit vorbereiteten Küchenanschlüssen, eigenem Badezimmer und einer beeindruckenden Dachterrasse mit Blick ins Grüne bietet diese Etage die Möglichkeit eines eigenständigen Studios im Haus – oder eines repräsentativen Home-Office. Das Haus wird belagsfertig verkauft. Lassen Sie sich von den vielfältigen Möglichkeiten dieses Hauses inspirieren. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m

Universität <4.500m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <2.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap