

## **Hochwertiges Einfamilienhaus mit 5 Zimmern am Rosenberg**



Visualisierung

**Objektnummer: 3801\_1109**

**Eine Immobilie von RE/MAX Together**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	135,59 m²
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	67,64 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 45,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	1.369.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Gudrun Pehn-Mungenast**

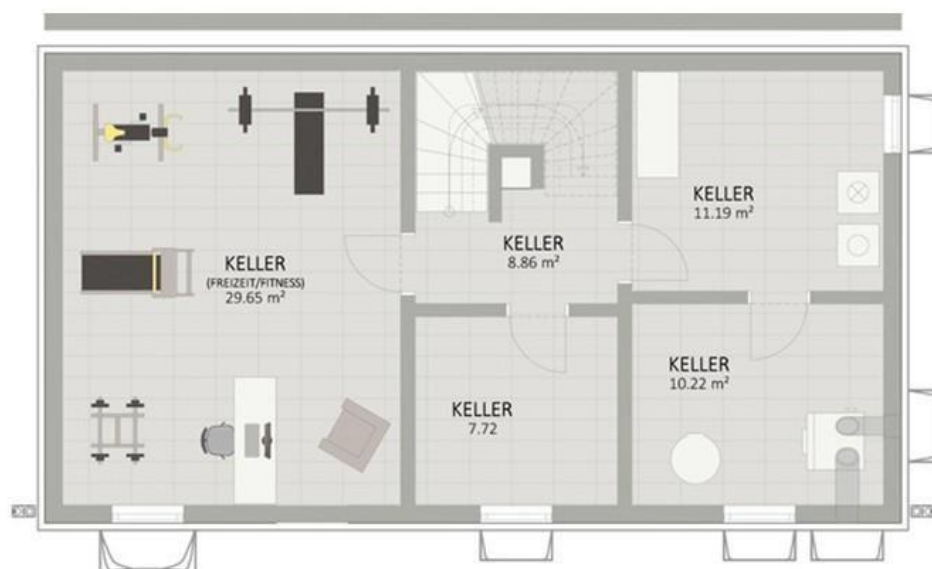
RE/MAX Together  
Felberstraße 8  
1150 Wien



RE/MAX



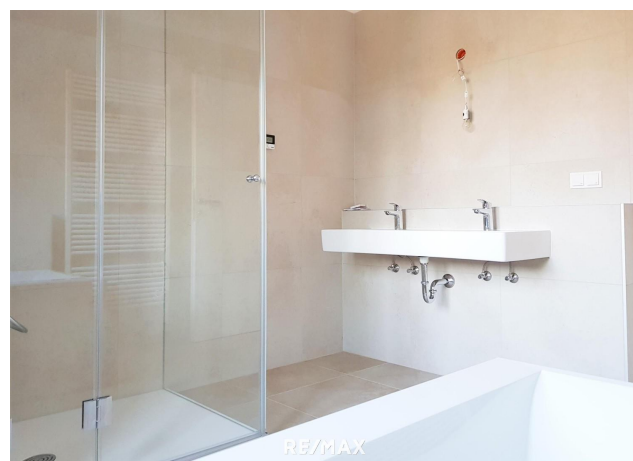
RE/MAX



RE/MAX











RE/MAX

## Objektbeschreibung

**Dieses exklusive Einfamilienhaus auf Eigengrund befindet sich in ruhiger und grüner Lage am Rosenberg im 23. Bezirk.**

**Wir haben eine spezielle Video-Besichtigung eines Musterhauses vorbereitet!** Bei Interesse sende ich Ihnen den Link gerne zu.

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

Dieses hochwertige Einfamilienhaus ist momentan in der Planungsphase und wird belagsfertig oder auf Wunsch auch schlüsselfertig angeboten. Das Haus bietet eine Wohnfläche von ca. 135,6 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Etagen. Weitere ca. 67,6 m<sup>2</sup> Nutzfläche stehen im Untergeschoß zur Verfügung. Ein besonderes Highlight ist der Garten mit einer ca. 18,5 m<sup>2</sup> großen Terrasse. Das Herz des Hauses bildet der sehr großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereich auf dem Erdgeschoß. Von hier haben Sie direkten Zugang zur Terrasse und zu dem Garten. Des Weiteren stehen Ihnen im Erdgeschoss ein Zimmer, ein Bad mit Dusche sowie ein Abstellraum zur Verfügung. Im Obergeschoß befinden sich drei Zimmer - eines davon mit einem Schrankraum - sowie ein geräumiges Badezimmer mit Dusche und Badewanne.

Für reichlich Tageslicht sorgen die elektrisch bedienbare Lichtkuppel im Obergeschoss sowie die bodentiefen Fenster auf der Gartenseite. Dank des Pultdaches gibt es keine Dachschrägen, die Raumhöhe im Obergeschoss beträgt bis zu 3,47 Meter und lässt die Räume noch großzügiger wirken. Das ganze Haus wird mittels einer Fußbodenheizung temperiert, was für ein besonders behagliches Wohnklima sorgt. Auch das Untergeschoß verfügt über eine Fußbodenheizung und kann somit 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 ebenso zur Grundausstattung.** Somit bleibt Ihr Haus auch in den heißen Sommertagen angenehm temperiert. Abgerundet wird das Paket durch eine klimafreundliche **Photovoltaikanlage**.

**Die idyllische Lage am Rosenberg bietet Ihnen Ruhe und Erholung.**

Die grüne und sehr ruhige Gegend ist perfekt geeignet für Familien und jeden, der auch in der Großstadt Wert auf eine Wohngegend abseits des Trubels legt. Mit dem Fahrrad erreicht man schon in 15 Minuten den Lainzer Tiergarten – ein ehemaliges kaiserliches Jagdgebiet, welches heute die Wiener zum Wandern und Spazieren willkommen heißt. Nur eine kurze Fahrt entfernt liegt das Schloss Schönbrunn mit seiner weitläufigen barocken Parkanlage und dem ältesten Tiergarten der Welt. Doch auch für die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs müssen Sie keine langen Wege in Kauf nehmen. In der Umgebung gibt es mehrere Supermärkte, in ca. 1,5 km Entfernung befindet sich das Einkaufszentrum auf der Gatterederstraße. Mit den Buslinien 56A, 58B und 60A erreicht man günstig sowohl die



S-Bahn als auch die U-Bahn und in ca. 50 Minuten ist man in der Innenstadt Wiens.

**Der Verkaufspreis in schlüsselfertiger Ausführung beträgt € 1.419.900,-**

**Der Verkaufspreis in belagsfertiger Ausführung beträgt € 1.369.900,-**

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! 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 45.0 kWh/(m²a)

rf:

Klasse Heizwärmebedarf:

mebedarf:

Faktor Gesamte 0.68

nergieeffizienz:

Klasse Faktor G A+

esamtenergieeff

izienz: