

**Erstbezug! Doppelhaushälfte auf Eigengrund in
Floridsdorf!**



Visualisierung

Objektnummer: 3801_1123

Eine Immobilie von RE/MAX Together

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	ca. 2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	145,90 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 44,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	1.239.900,00 €
Provisionsangabe:	provisionsfrei

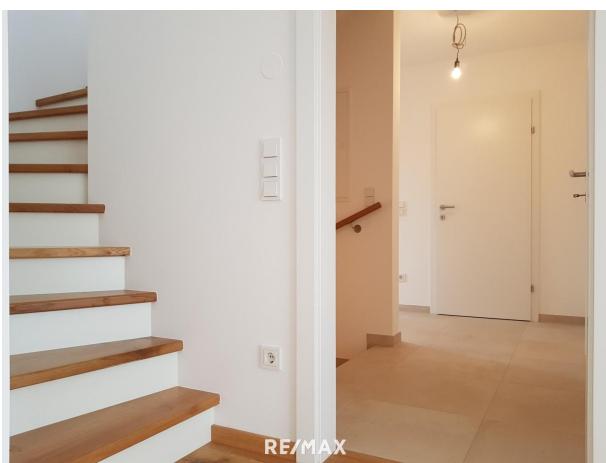
Ihr Ansprechpartner



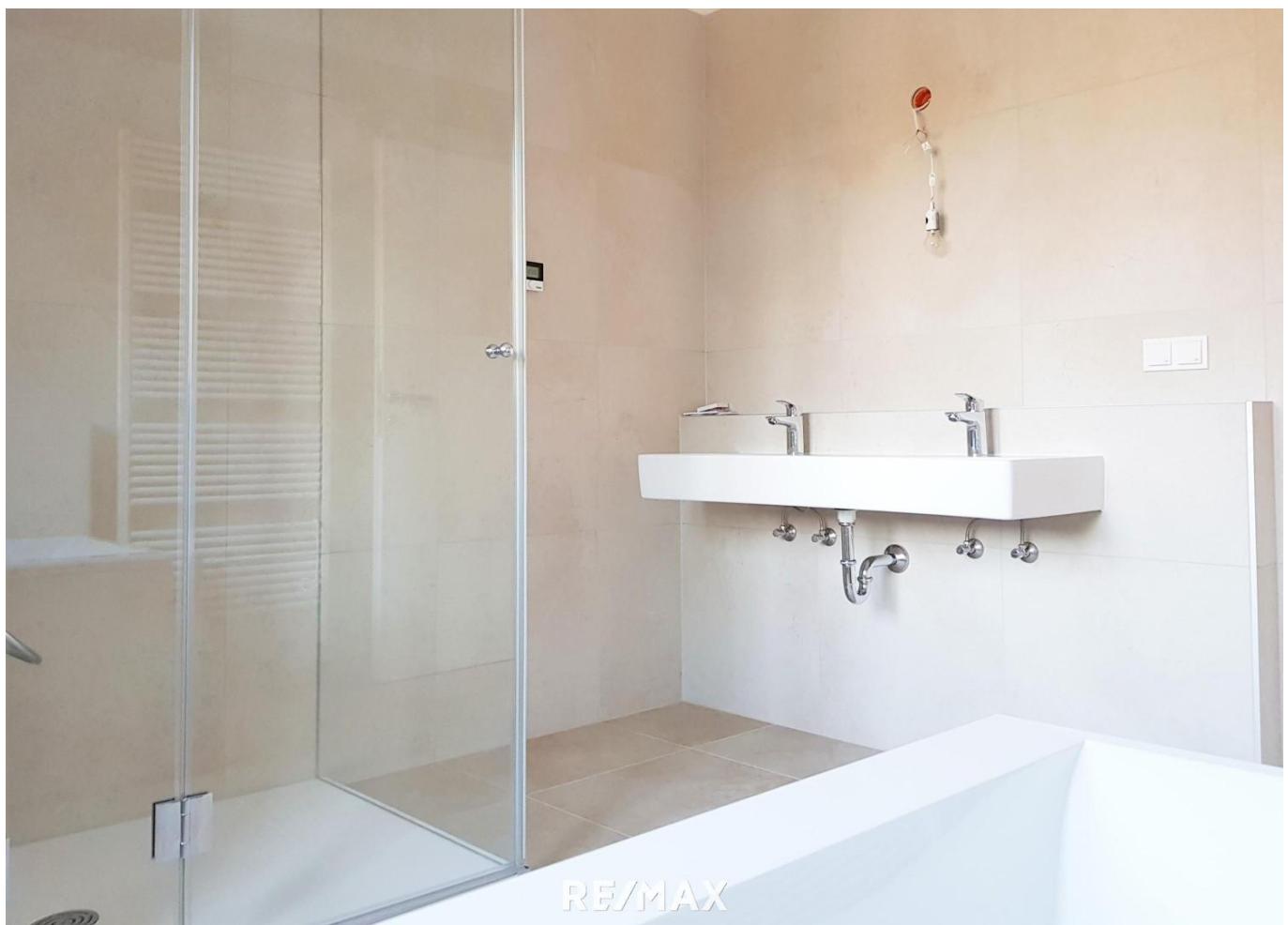
Galyna Zhuravskaya

RE/MAX Together
Felberstraße 8
1150 Wien









Objektbeschreibung

Diese exklusive Doppelhaushälfte auf Eigengrund befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße in Floridsdorf.

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

Diese exklusive Doppelhaushälfte auf Eigengrund ist momentan im Bau und wird schlüsselfertig angeboten. Das Haus bietet eine Wohnnutzfläche von ca. 146 m², verteilt auf zwei Etagen. Ein besonderes Highlight ist der Garten mit einer 20 m² großen Terrasse. Das Herz des Hauses bildet der sehr großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereich im Erdgeschoß. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zur Terrasse und zum Garten. Des Weiteren befinden sich im Erdgeschoss ein ca. 13m² großes Zimmer, ein Badezimmer mit Dusche und Toilette, ein Lagerraum sowie ein Technik- und Abstellraum. Im Obergeschoß stehen Ihnen drei Zimmer - eines davon mit einem Schrankraum, ein Abstellraum sowie ein geräumiges Badezimmer mit Badewanne und Dusche zur Verfügung.

Für reichlich Tageslicht sorgen die bodentiefen Fenster auf der Gartenseite im Erdgeschoß. Dank des Pultdaches gibt es keine Dachschrägen, die Raumhöhe im Obergeschoß beträgt bis zu 3,5 Meter. 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 Außenrollläden gehören ebenso zur Grundausstattung.** Somit bleibt Ihr Haus auch in den heißen Sommertagen angenehm temperiert.

Ihr Haus im Grünen und doch mitten in Wien

Die ruhige Maigasse im 21. Bezirk ermöglicht den Rückzug aus der Hektik der Großstadt und ist doch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln bestens an die City angebunden. Die S-Bahnstation Siemensstraße ist fußläufig in nur ca. 12 Minuten zu erreichen, die Buslinie 29B bringt Sie zudem rasch zum Verkehrsknotenpunkt Floridsdorfer Bahnhof. Mit dem Fahrrad ist man bereits in ca. 10 Minuten an der Oberen Alten Donau, wo man in den Sommertagen wahres Urlaubsflair genießen und Abkühlung finden kann.

Der Verkaufspreis in schlüsselfertiger Ausführung beträgt € 1.239.900,-

Bitte beachten Sie, dass es sich bei den Innenaufnahmen im Inserat um Fotos 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 44.0 kWh/(m²a)

rf:

Klasse Heizwär B

mebedarf:

Faktor Gesamte 0.65

nergieeffizienz:

Klasse Faktor G A+

esamtenergieeff

izienz: