

## Hochwertig gebautes Reihenhaus in Essling



Visualisierung

**Objektnummer: 3801\_1133**

**Eine Immobilie von RE/MAX Together**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenmittelhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 2027
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	104,02 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	54,14 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 30,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,54
<b>Kaufpreis:</b>	713.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

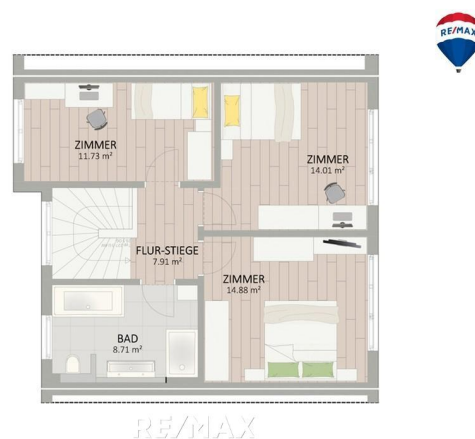
provisionsfrei

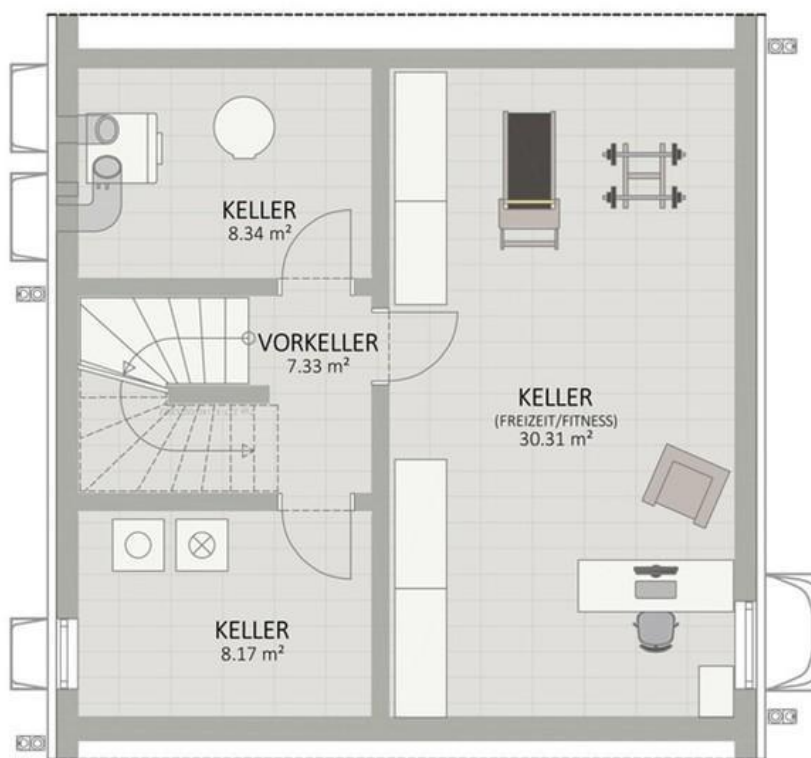
## Ihr Ansprechpartner



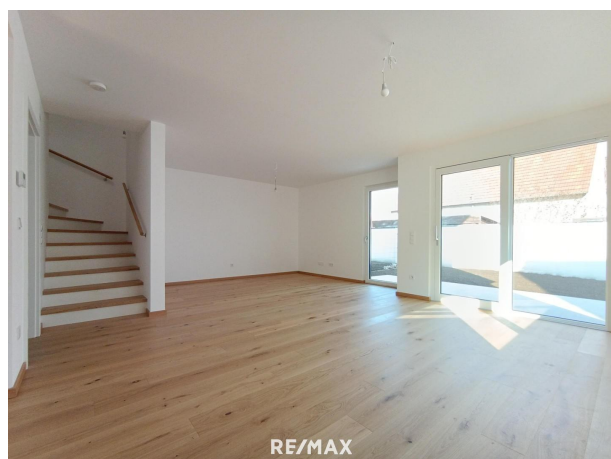
**Natalia Gelernter**

RE/MAX Together  
Felberstraße 8  
1150 Wien

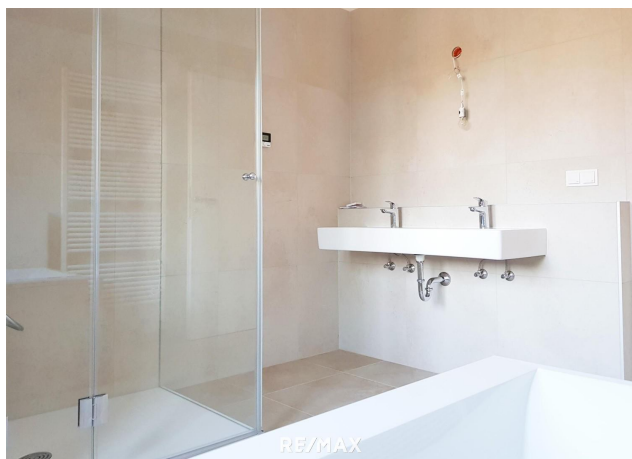




RE/MAX











RE/MAX

## Objektbeschreibung

**Dieses Reihenhaus auf Eigengrund befindet sich in ruhiger und grüner Lage in Essling in der Nähe zum Nationalpark Donau-Auen-Lobau.**

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

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

Dieses exklusive Reihenhaus ist momentan in der Bauphase und wird belagsfertig oder auf Wunsch auch schlüsselfertig angeboten. Das Haus ist vollunterkellert und bietet eine Wohnnutzfläche von ca. 104m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Etagen. Weitere ca. 54 m<sup>2</sup> Nutzfläche stehen im Untergeschoß zur Verfügung. Ein besonderes Highlight ist der südseitige Garten mit einer ca. 18 m<sup>2</sup> großen Terrasse. Das Herz des Hauses bildet der großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereich auf dem Erdgeschoß. Von hier haben Sie direkten Zugang zur Terrasse und zu dem Garten. Im Obergeschoß befinden sich drei Zimmer sowie ein geräumiges Badezimmer mit Dusche und Badewanne.

Dank des Pultdaches beträgt die Raumhöhe im Obergeschoß bis zu 3,38 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 ist daher als Fitnessraum, Home-Office oder erweiterter Wohnraum geeignet. Die Heizung wird von einer ökologisch nachhaltigen Luft-Wasser-Wärmepumpe inklusive Kühlfunktion gespeist. **Elektrisch bedienbare Außenrollläden gehören ebenso zur Grundausstattung.** Abgerundet wird das Angebot durch eine klimafreundliche **Photovoltaikanlage**.

### **Die idyllische und grüne Lage in Essling bietet Ihnen Ruhe und Erholung.**

Die grüne und ruhige Gegend ist perfekt geeignet für Familien und jeden, der auch in der Großstadt naturverbunden und abseits des Trubels leben möchte. Den weitläufigen Nationalpark Donau-Auen-Lobau erreichen Sie mit dem Fahrrad bereits in ca. 10 Minuten. Hier sind Sie mitten in der Natur und können wandern, joggen und spazieren. Mit seiner Artenvielfalt auf so kleinem Raum ist dieser Nationalpark einzigartig in Mitteleuropa. Jedoch müssen auch in Bezug auf eine gute Infrastruktur keinerlei Abstriche gemacht werden: Die öffentlichen Verkehrsmittel sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar und mit der Buslinie 26A sind Sie schnell an der U-Bahnlinie U2. Gemütliche Cafés und Restaurants in der Nähe warten nur darauf, von Ihnen entdeckt zu werden. Und auch für die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs müssen Sie keine langen Wege in Kauf nehmen. In ca. 1,5 km Entfernung befindet sich das Marchfeld Center mit Filialen mehrerer Supermarktketten, einer Drogerie, Modegeschäften und vielem mehr.

**Der Verkaufspreis im schlüsselfertigen Zustand beträgt € 749.900,-**

**Der Verkaufspreis im belagsfertigen Zustand beträgt € 713.900,-**



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! Sprechen Sie Ihren Makler oder Ihre Maklerin aktiv an, wenn Sie noch keine Finanzierungszusage haben!Angaben

gemäß g  
esetzlich  
em Erfor  
dennis:  
H 3  
ei 0.  
z 0  
w k  
ärW  
m h/  
e (  
b m  
e <sup>2</sup>a  
d )  
ar  
f:  
KIB  
a  
ss  
e  
H  
ei  
z  
w  
är  
m  
e  
b  
e  
d  
ar  
f:  
F 0.  
a 5  
kt 4

or  
G  
e  
s  
a  
m  
te  
n  
er  
gi  
e  
ef  
fiz  
ie  
n  
z:  
KIA  
a +  
ss+  
e  
F  
a  
kt  
or  
G  
e  
s  
a  
m  
te  
n  
er  
gi  
e  
ef  
fiz  
ie  
n  
z: