

**"Neu! Doppelhaushälfte
Breitenlee-Neuessling-Aspern-Seestadt"**



1 Hausansicht DHH 1220

Objektnummer: 1626_27978

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	ca. 2025
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	107,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	A++ 45,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,75
Kaufpreis:	587.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

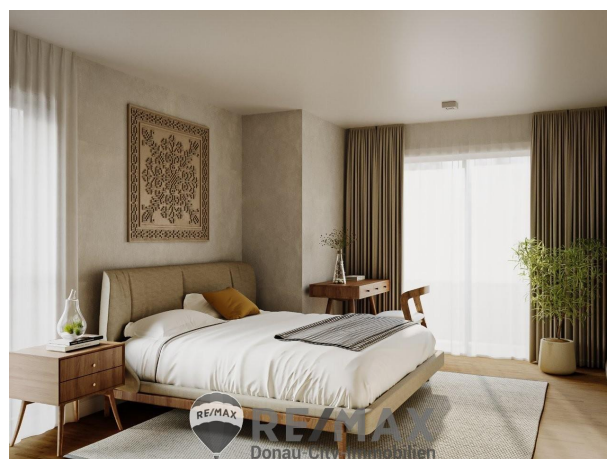
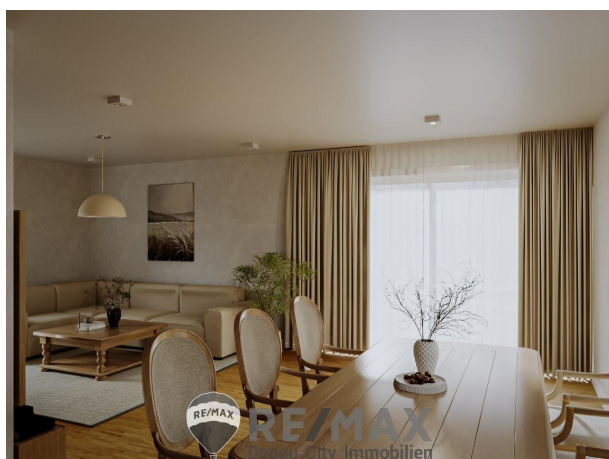


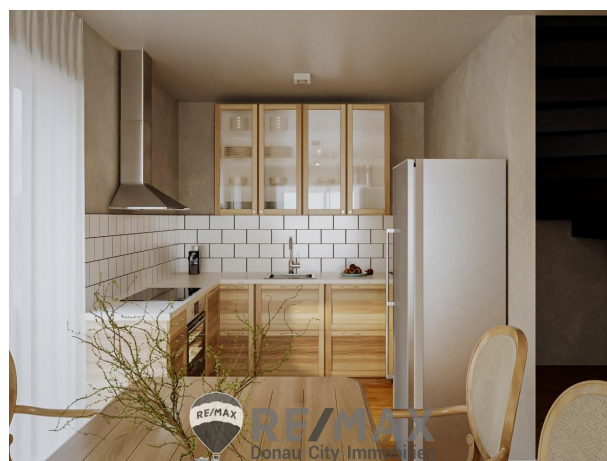
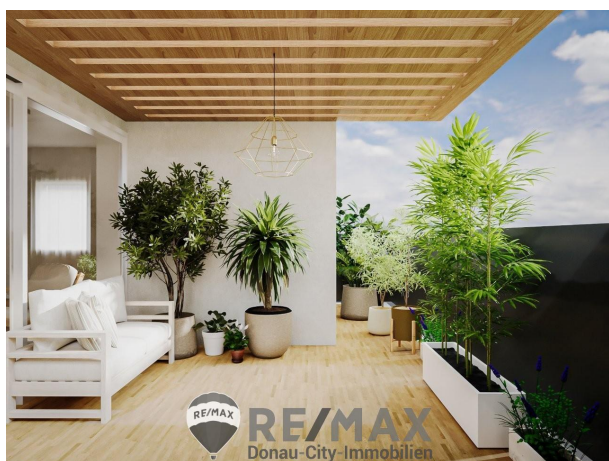
Roswitha Babitsch

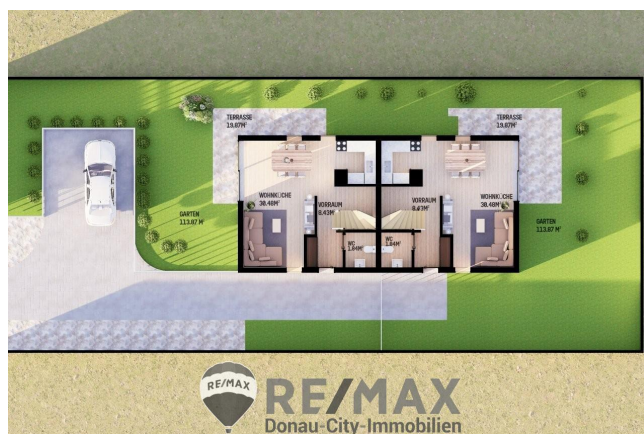
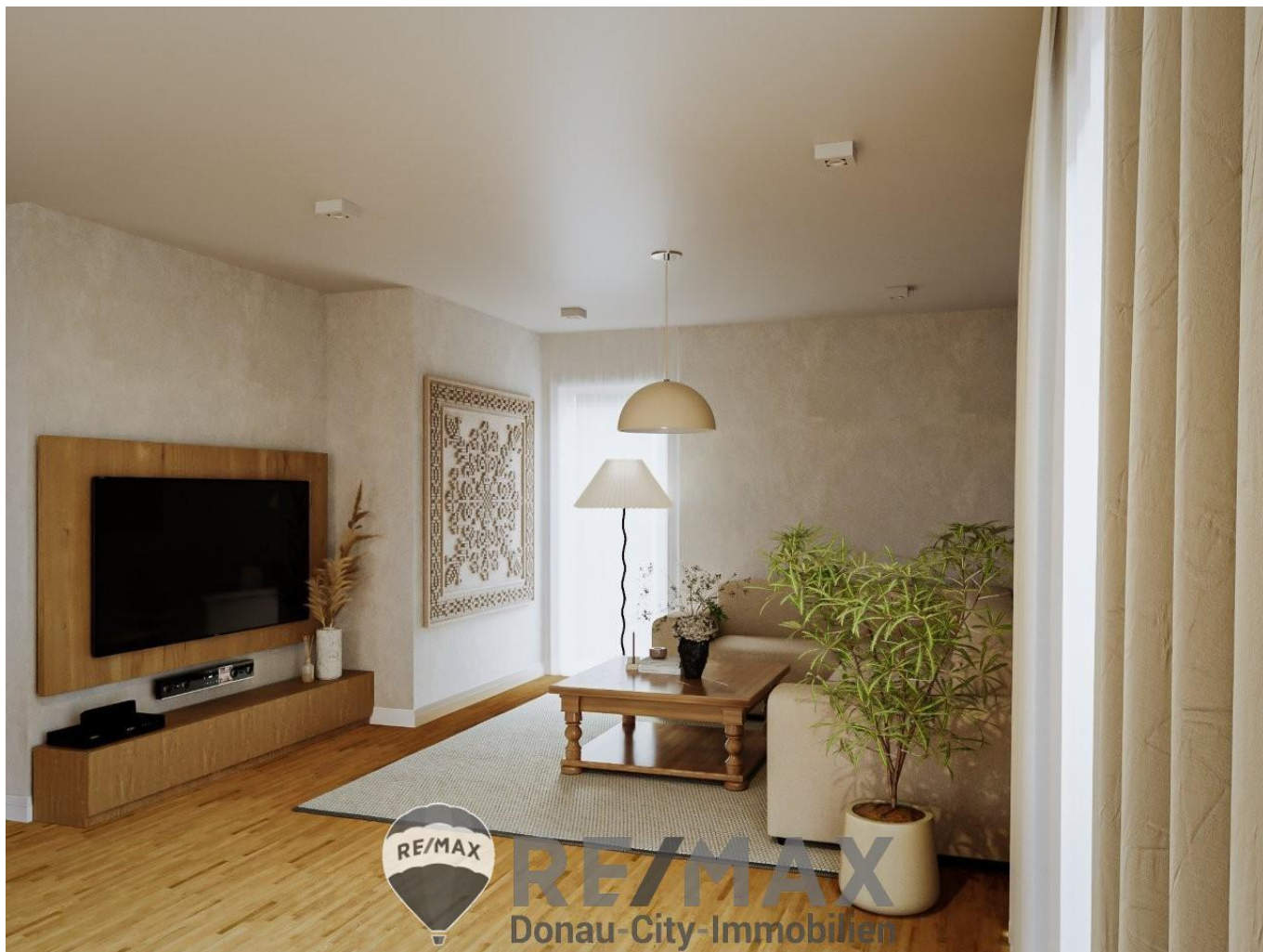
RE/MAX Wien-Donaustadt
Wagramer Straße 126
1220 Wien

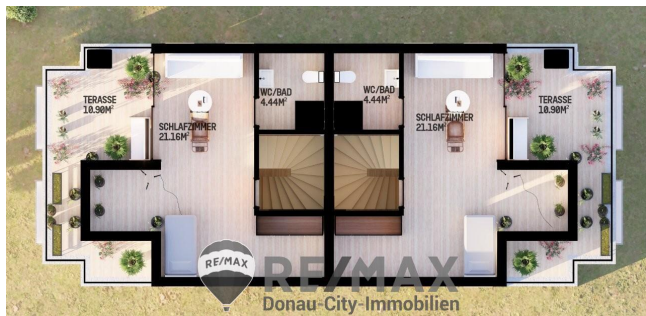
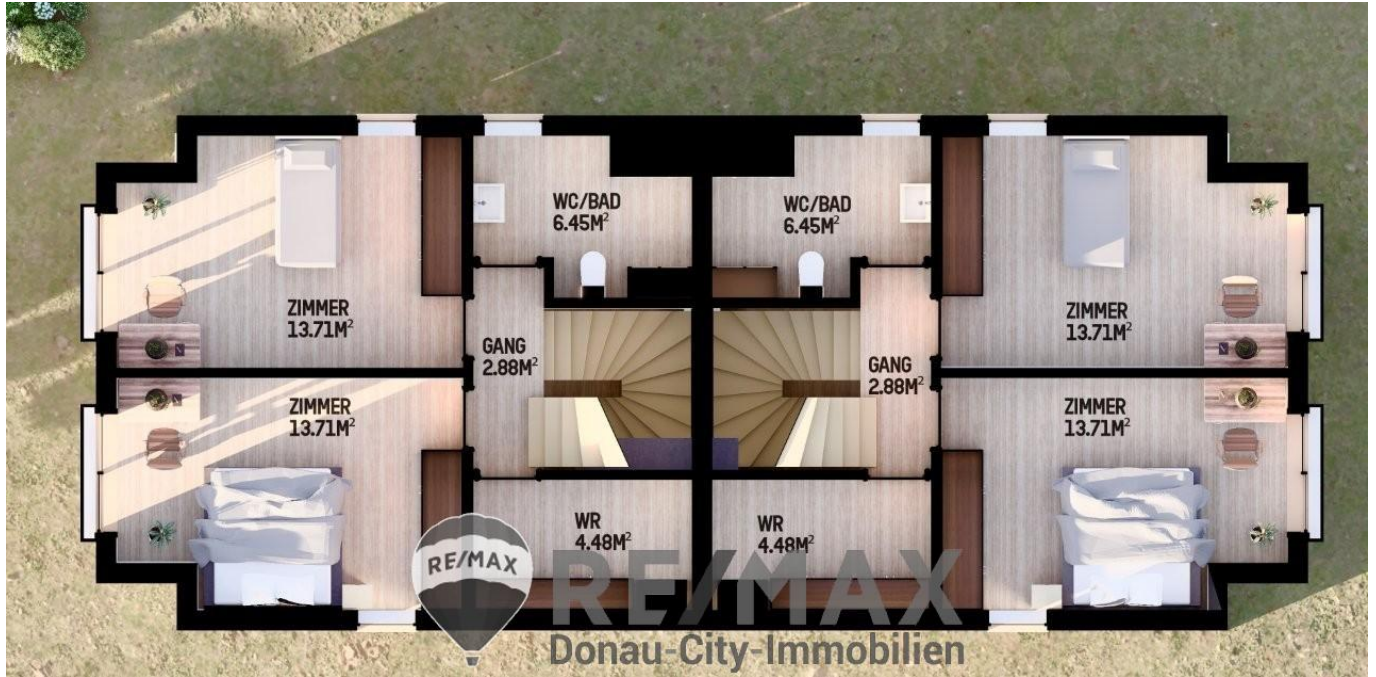
H +43699 123 54 975

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









Objektbeschreibung

"Top-Angebot! Doppelhaushälfte Erstbezug nahe Breitenlee - Aspern-Seestadt"

Nur noch eine Doppelhaushälfte verfügbar und Ausstattung noch frei wählbar - ganz nach Ihrem Geschmack und Stil! Der Rohbau in Ziegelmassivbauweise ist bereits auf Dachgleiche - Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoss sind schon errichtet und es geht zügig voran in die nächste Bauphase. Luft-Wärme-Pumpe, Fußbodenheizung auf allen drei Etagen, 3-fach Verglasung und bodenlange Fenster für optimalen Lichteinfall mit Terrassenzugang zum Garten im großzügig gestalteten Wohn-Essbereich mit Küche im Erdgeschoß und Gäste WC. Die Stiege hinauf geht es zu den beiden Schlafzimmern und großem Bad mit Badewanne, Waschtisch und WC. Ganz oben im Dachgeschoß befindet sich ein traumhaftes Studiozimmer mit Zugang zur Dachterrasse mit herrlichem Ausblick und ein Bad mit Dusche und ein 3. WC. Modern Wohnen im Grünen auf Eigengrund in einer netten Wohnsiedlung am Weizenweg mit ca. 114 m² Garten.

Obwohl bereits ein Kaufanbot vorliegt für eine der beiden Doppelhaushälften, haben Sie dennoch die Wahl, ob Sie sich für das vordere oder hintere Doppelhaus entscheiden wollen. Prinzipiell wird das Haus belagsfertig angeboten, jedoch mit der Option das Haus schlüsselfertig zu übergeben und Sie können die gesamte Innenausstattung individuell aussuchen und mit dem Bauträger direkt besprechen, welche Materialien für Böden, Küche, Bäder samt Armaturen und vielem mehr Ihnen am besten gefallen, damit das Haus von Anfang an genau Ihren Wünschen entspricht und auch so von Ihnen übernommen werden kann. Ein eigener Parkplatz am Grundstück gehört dazu und ist bereits im Preis inbegriffen. Mit dem Bus 24A ist man die Breitenleerstraße entlang in ca. 15 Min bei der U1 Kagraner Platz und mit dem Bus 89a ist man in wenigen Minuten bei der U2 Aspern Seestadt. Mit dem Auto ist man in ca. 10 Min. bei der S2 bzw. Südosttangete A23 oder A5 Richtung Deutsch Wagram oder Wolkersdorf unterwegs. In die andere Richtung kommt man nach Essling oder Groß Enzersdorf. Auch zum Gewerbepark Stadlau oder Donauzentrum mit zahlreichen Geschäften, Stores und Supermärkten hat man nicht weit. Kindergarten und Volksschule in Breitenlee erreicht man mit dem Auto in nur 5 Minuten. Neue Fahrradwege runden das Angebot von guter Infrastruktur ab. Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten im Weinviertel mit Heurigen, Restaurants und vielem mehr laden zu Wochenendaktivitäten! Auch die Lobau und neue Donau ist nahe genug für Spaziergänge, Radfahrten und baden im Sommer!

Zögern Sie nicht lange bei diesem tollen Preis-Leistungsverhältnis für Ihre Traum-Immobilie und senden Sie uns noch heute Ihre Anfrage gleich online damit wir zeitnah einen Besichtigungstermin vereinbaren können!

Der Preis NUR € 587.000,--

Finanzierungsvorschlag: Eigenmittel ca. € 117.400,--/monatlich € 2.348,--

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:
Heizwärmeb 45.0

edarf: kWh/(m²a)

Klasse HeizwA++

ärmebedarf:

Faktor Gesa 0.75

mtenergieeffi

zienz:

Klasse B

Faktor Gesa

mtenergieeffi

zienz: