

**NEUES - TOLLES - GROSSES Familienhaus in ruhiger
exquisiter Lage.**



Wohnzimmer EG Ansicht 3

Objektnummer: 2848_1578

Eine Immobilie von RE/MAX Dreams in Wien-Floridsdorf.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schippergasse 36
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien, Floridsdorf
Baujahr:	2019
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	208,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	5
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 34,70 kWh / m² * a
Kaufpreis:	895.000,00 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

Ihr Ansprechpartner



Gerald Kneißl

RE/MAX Dreams in Wien-Floridsdf.
Brünner Straße 13
1210 Wien

T +43/1/9962031 5004

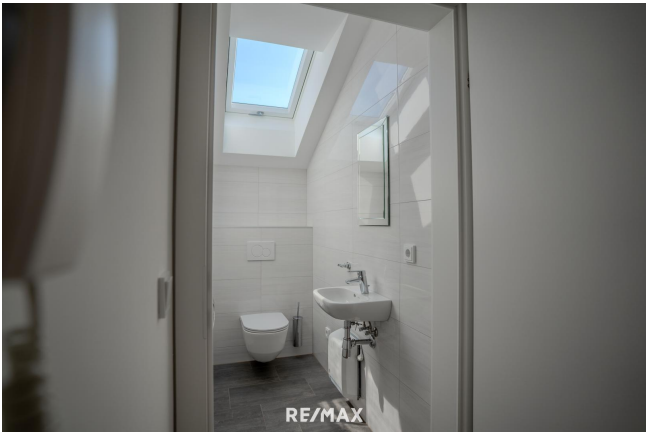


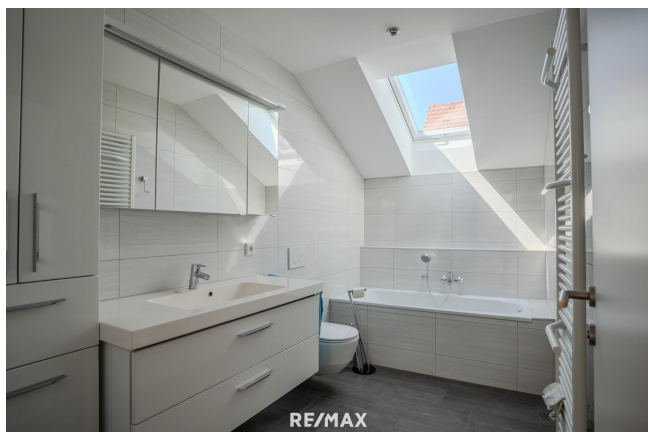


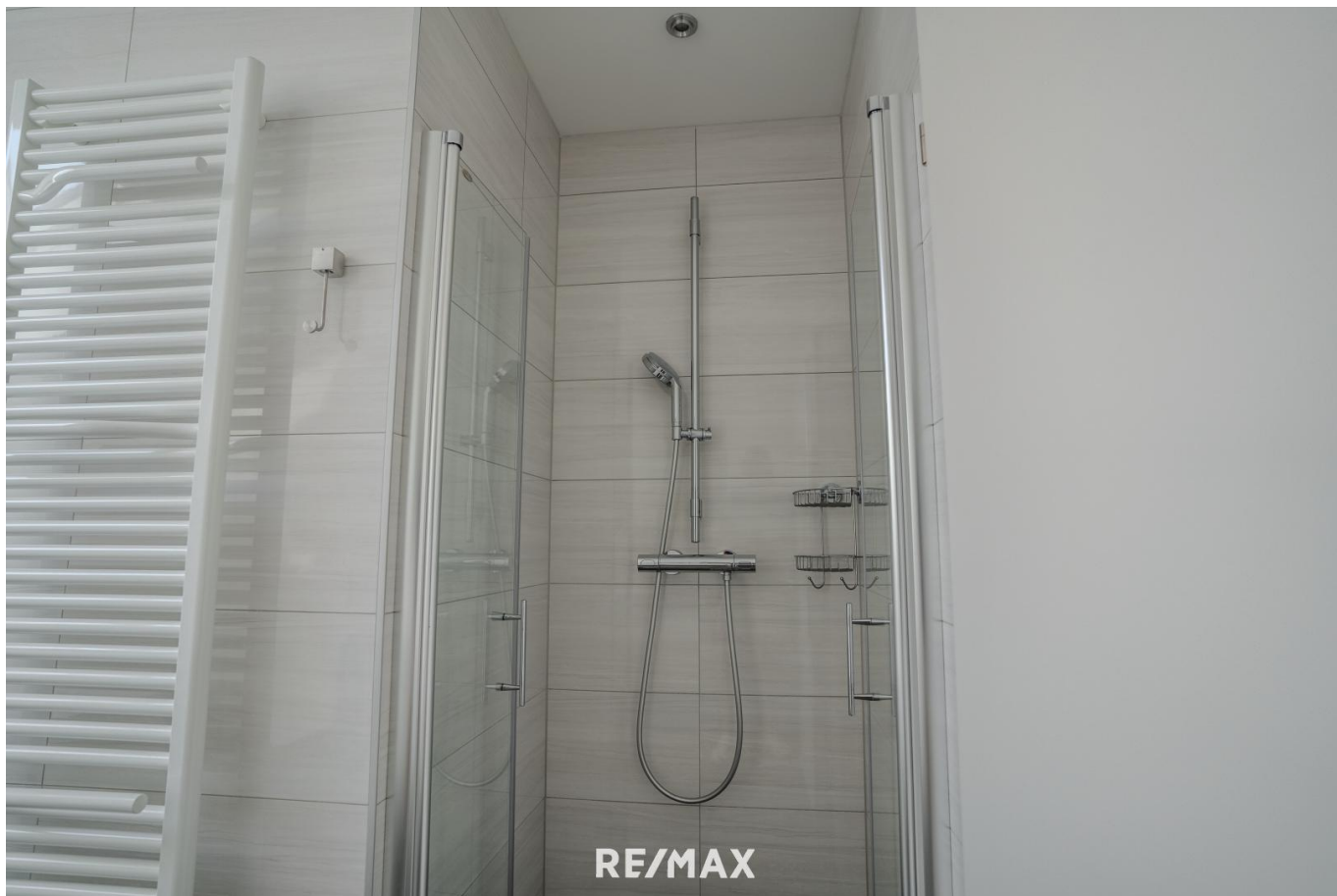


















Objektbeschreibung

Das im **Jahr 2019 neu gebaute Ein- oder Zweifamilienhaus** in der Nähe des Golf Clubs Marco Polo besticht durch seine moderne Architektur und die durchdachte Raumaufteilung, die sowohl Funktionalität als auch Komfort bietet. Die **208 m2 Wohnfläche** mit den beiden separaten Wohneinheiten ermöglichen eine flexible Nutzung, sei es für eine große Familie oder als Mietobjekt.

Im Erdgeschoss betreten Sie einen großzügigen Vorraum, der in einen lichtdurchfluteten Wohnsalon mit Essbereich und integrierter offener Küche übergeht. Diese moderne Küche ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet und bietet eine Kochinsel mit Barbereich, ideal für gesellige Abende. Von hier aus gelangen Sie auf die Terrasse, die den Blick in den schön angelegten, südseitigen Garten freigibt.

Ein Schlafzimmer, eine begehbare Garderobe sowie ein stilvolles Bad mit Designerwaschtisch und Walk-In Dusche runden das Erdgeschoss ab. Zusätzlich gibt es eine separate Toilette mit Handwaschbecken und einen praktischen Abstellraum.

Im Obergeschoss erwartet Sie eine Galerie, die zu einem weiteren Schlafzimmer mit Bad und WC führt. Im Gang zur zweiten Wohnküche befinden sich ein WC mit Handwaschbecken, sowie ein Schlafzimmer. Das Bad in dieser Etage ist großzügig gestaltet, mit einem großen Waschtisch, einer Badewanne sowie einer Dusche und einem WC. Von der großen Wohnküche gelangen sie auf den Balkon sowie zu einem weiteren Schlafzimmer. Alle Räume sind durch den Vorraum zugänglich, was eine optimale Privatsphäre gewährleistet.

Die Ausstattung des Hauses ist hochwertig. Im Erdgeschoss sind elegante Fliesen verlegt, während im Obergeschoss Laminatböden in den Zimmern für eine gemütliche Atmosphäre sorgen. Die Küchen sind modern und funktional gestaltet, mit modernen Geräten wie Induktionsherd, Mikrowelle, Backofen und Geschirrspüler. In den Bädern sorgen geschmackvolle Fliesen und moderne Armaturen für ein ansprechendes Ambiente des weiteren verfügen die Bäder auch über Handtuchtrockner.

Die **Luft-Wärmepumpe** von Viessmann gewährleistet eine **effiziente Beheizung und Warmwasserbereitung**, unterstützt durch eine **Fußbodenheizung**, die für zusätzliche Behaglichkeit sorgt.

Dank der **Photovoltaikanlage** halten sich auch die Energiekosten im Rahmen. Des weiteren ist auch eine **Alarmanlage** vorhanden.

Das Grundstück ist durch eine **automatische Bewässerungsanlage** und stimmungsvolle Beleuchtung im Garten attraktiv gestaltet. Die Terrasse im Erdgeschoss und der Balkon im Obergeschoss sind mit hochwertigen WPC-Dielen ausgestattet und bieten ein Beschattungssystem sowie diverse Anschlüsse.

In allen Räumen finden Sie eine moderne CAT-Datenverkabelung und Netzwerkanschlüsse,

Kabelfernsehen, Internet und Telefondosen. Mehrfach verglaste Aluminiumfenster mit Isolierverglasung, elektrische Aussenrollos und Fliegengitter sind ein weiteres Highlight des Hauses.

Schauen Sie sich das Video an, um sich einen Eindruck von dem tollen Haus machen zu können.

<https://youtu.be/K4ltdQRGg2c>

Die Lage des Hauses kombiniert ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung. Rad- und Spazierwege beginnen direkt vor der Haustür, während Nahversorgungs- und Einkaufsmöglichkeiten in wenigen Minuten erreichbar sind. Auch für Golfer ist der naheliegende Marco Polo Golfplatz der nur 6 Gehminuten entfernt liegt, ein Highlight. Cafés und Restaurants sind fußläufig zu erreichen, was den Standort zusätzlich attraktiv macht. Die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie den Individualverkehr sorgt für eine hohe Lebensqualität und Flexibilität.

Insgesamt bietet dieses Haus eine seltene Kombination aus modernem Wohnkomfort, durchdachter Raumgestaltung und einer begehrten Lage, die sowohl Erholung als auch aktive Freizeitgestaltung ermöglicht.

Kurzfakten:

- Baujahr 2019
- Wohnfläche: 208 m²
- 6 Zimmer
- 2 Küchen
- 3 Bäder
- 5 WCs
- Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Klimaanlage
- Photovoltaikanlage
- automatische Bewässerungsanlage
- Alarmanlage

Kaufpreis: € 895.000,-

Ich bitte um Verständnis, dass auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Verkäufer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, E-Mail, Telefonnummer) bearbeitet werden können. Für dieses Angebot gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes idgF. BGB.Nr. 262/96 einschließlich § 15 MaklerG als vereinbart. Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (nach § 11 FAGG) hin. Wenn der Kaufvertrag nicht zustande kommt, ist unsere Tätigkeit für Sie völlig kostenfrei. Auf unsere Doppelmaklertätigkeit wird ausdrücklich hingewiesen. Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer/Dritter und sind daher ohne Gewähr.