

**Wohnen am Mühlwasser Haus 1 - Massivbauweise  
belagsfertig oder schlüsselfertige Ausführung möglich!**



**Objektnummer: 47**

**Eine Immobilie von Holzer Projektmanagement GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus           |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1220 Wien                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2023                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                        |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 152,77 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                |
| <b>WC:</b>                           | 3                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 3                                |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                |
| <b>Keller:</b>                       | 46,10 m <sup>2</sup>             |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 38,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A+ 0,64                          |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 1.149.900,00 €                   |
| <b>Infos zu Preis:</b>               |                                  |

Belagsfertige Ausführung € 1.099.900,- Schlüsselfertige Ausführung € 1.149.900,-

### Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Nadine Graf-Holzer**

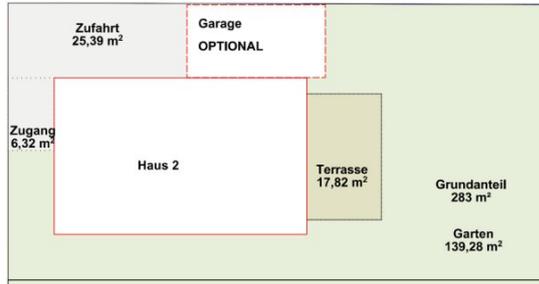




# HAUS 2

## LAGEPLAN

M 1:200



M 1:500

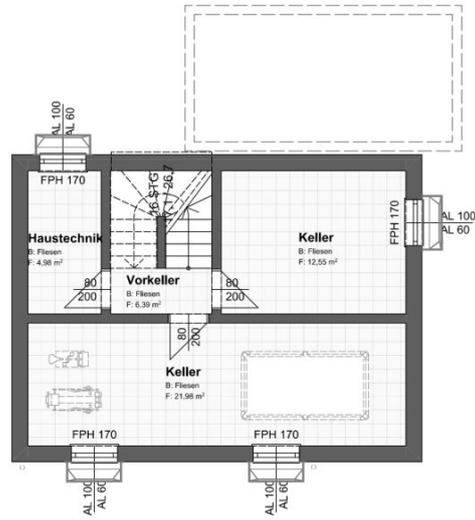


### NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG:

|                |                             |
|----------------|-----------------------------|
| Erdgeschoss    | 57,77 m <sup>2</sup>        |
| Obergeschoss   | 63,19 m <sup>2</sup>        |
| Dachgeschoss   | 31,81 m <sup>2</sup>        |
| <b>GESAMT:</b> | <b>152,77 m<sup>2</sup></b> |
| Kellergeschoss | 45,90 m <sup>2</sup>        |
| Garage         | 17,64 m <sup>2</sup>        |
| Dachterrasse   | 40,23 m <sup>2</sup>        |
| Gartenterrasse | 17,82 m <sup>2</sup>        |
| Garten         | 139,28 m <sup>2</sup>       |
| Grundanteil    | 283 m <sup>2</sup>          |
| Zufahrt        | 25,39 m <sup>2</sup>        |
| Zugang         | 6,32 m <sup>2</sup>         |

# HAUS 2

## KELLER



### NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG:

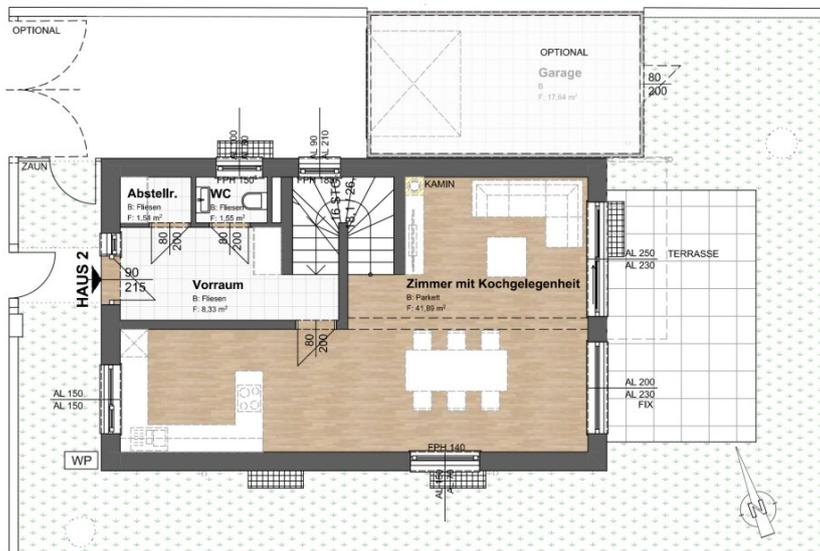
|               |                            |
|---------------|----------------------------|
| Vorkeller     | 6,39 m <sup>2</sup>        |
| Haustechnik   | 4,98 m <sup>2</sup>        |
| Keller        | 12,55 m <sup>2</sup>       |
| <b>Keller</b> | <b>21,98 m<sup>2</sup></b> |

**Nutzfläche Kellergeschoss 45,90 m<sup>2</sup>**

Dies ist kein Ausführungsplan -Maße ohne Gewähr ±3%  
Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmungen sind vorbehalten.  
Dieser Plan ist zur Anfertigung von Einbaumöbeln nicht geeignet  
Fenstermasse sind Architekturlichen  
Strichellert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichungen und ist nicht Teil der  
Grundausrüstung  
Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau - und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen.

# HAUS 2

## ERDGESCHOSS



### NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG:

|                |                      |
|----------------|----------------------|
| Vorraum        | 8,33 m <sup>2</sup>  |
| WC             | 1,55 m <sup>2</sup>  |
| AR             | 1,54 m <sup>2</sup>  |
| Stiegen        | 4,46 m <sup>2</sup>  |
| Wohnen, Kochen | 41,89 m <sup>2</sup> |

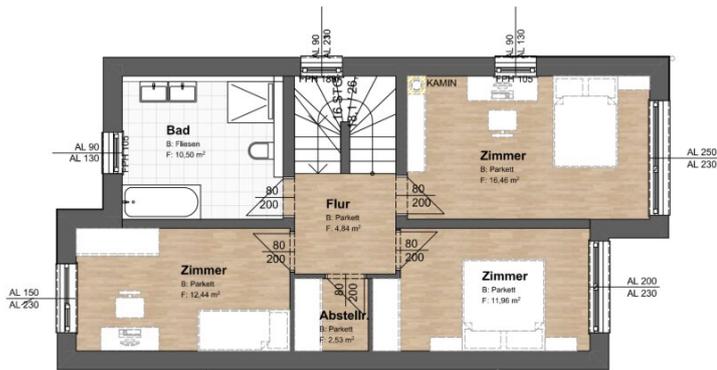
**Nutzfläche Erdgeschoss 57,77 m<sup>2</sup>**

|          |                      |
|----------|----------------------|
| Garage   | 17,64 m <sup>2</sup> |
| Garten   | 135 m <sup>2</sup>   |
| Terrasse | 18,54 m <sup>2</sup> |

Dies ist kein Ausführungsplan -Maße ohne Gewähr ±3%  
 Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmungen sind vorbehalten.  
 Dieser Plan ist zur Anfertigung von Einbaumöbeln nicht geeignet  
 Fenstermasse sind Architekturlinien  
 Strichellert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichungen und ist nicht Teil der  
 Grundausstattung  
 Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau - und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen.

# HAUS 2

## OBERGESCHOSS



### NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG:

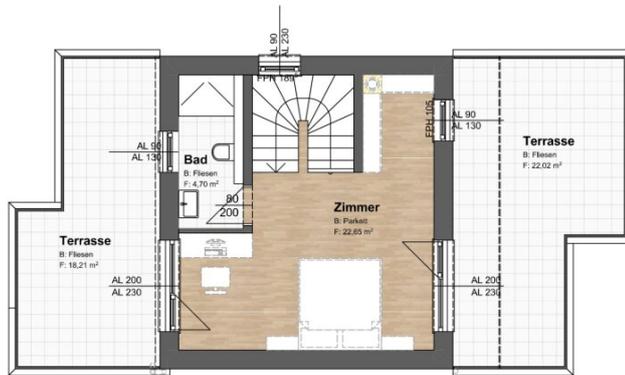
|             |                      |
|-------------|----------------------|
| Flur        | 4,84 m <sup>2</sup>  |
| Stiege      | 4,46 m <sup>2</sup>  |
| Bad         | 10,50 m <sup>2</sup> |
| Abstellraum | 2,53 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer      | 16,46 m <sup>2</sup> |
| Zimmer      | 11,96 m <sup>2</sup> |
| Zimmer      | 12,44 m <sup>2</sup> |

**Nutzfläche Obergeschoss 63,19 m<sup>2</sup>**

Dies ist kein Ausführungsplan -Maße ohne Gewähr ±3%.  
 Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmungen sind vorbehalten.  
 Dieser Plan ist zur Anfertigung von Einbaumöbeln nicht geeignet.  
 Fenstermasse sind Architekturlinien.  
 Strichliert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichungen und ist nicht Teil der  
 Grundausstattung.  
 Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau - und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen.

# HAUS 2

## DACHGESCHOSS



### NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG:

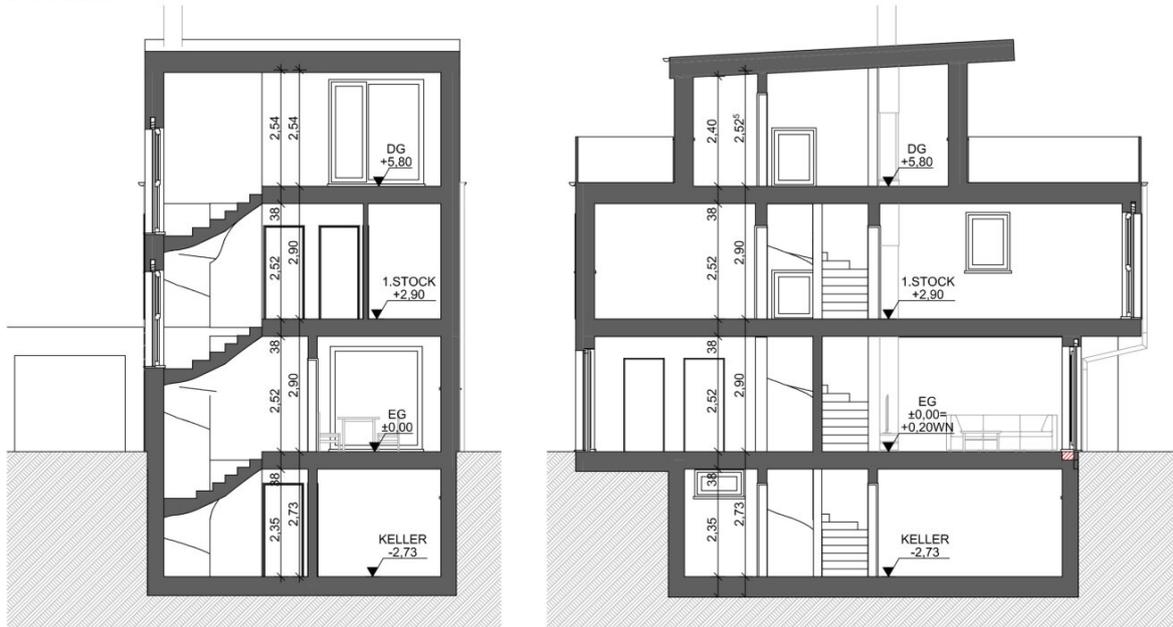
|        |                      |
|--------|----------------------|
| Bad    | 4,70 m <sup>2</sup>  |
| Stiege | 4,46 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer | 22,65 m <sup>2</sup> |

**Nutzfläche Dachgeschoss 31,81 m<sup>2</sup>**

Dies ist kein Ausführungsplan -Maße ohne Gewähr ±3%  
Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmungen sind vorbehalten.  
Dieser Plan ist zur Anfertigung von Einbaumöbeln nicht geeignet  
Fenstermasse sind Architekturlinien  
Strichellert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichungen und ist nicht Teil der  
Grundausrüstung  
Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau - und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen.

# HAUS 2

## SCHNITTE



Dies ist kein Ausführungsplan -Maße ohne Gewähr ±3%  
Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmungen sind vorbehalten.  
Dieser Plan ist zur Anfertigung von Einbaumöbeln nicht geeignet  
Fenstermaße sind Architekturlinien  
Strichellert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichungen und ist nicht Teil der  
Grundausrüstung  
Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau - und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen.

## Objektbeschreibung

In greifbare Reichweite zum **Oberen Mühlwasser** im 22. Wiener Gemeindebezirk, **Kaisermühlen**, befindet sich das **Neubau Projekt Wohnen am Mühlwasser – FRG22**. Es bietet sich ein wunderschöner Ausblick von Ihrer **Dachterrasse** auf das obere Mühlwasser. Vielleicht der Lieblingsort für Sommerabende, wenn der Himmel über Wien, sein rosa Kleid anzieht und Sie in erster Reihe ein Teil davon sind.

In allen Belangen, sei es der Genuss der vielen **Sehenswürdigkeiten** in Wien, das Verlangen nach einem erholsamen Abend in einem **Restaurant**, oder die simplen Alltagserledigungen, all das ist durch die **top Lage** vollkommen unbeschwert möglich.

Durch die gute **Anbindung** in Wien, steht Ihnen jede Destination offen. Zum Beispiel die **U-Bahn Station Donauspital** (1,3km entfernt ca 15 Minuten fußläufig), oder die nächste Bushaltestation, **Seidelbastgasse** (5 Minuten Fußweg) und in nur 5 Minuten mit dem Rad gelangen Sie ohne Weiteres zur **U2 SMZ Ost**.

***Mit diesem Projekt kaufen sie ein Haus- und wenn Sie möchten ein Zuhause.***

Unser Slogan- **Erfahrung schafft Vertrauen**, ist ein Credo was Ihnen auch in Zeiten wie Diesen **Sicherheit** gibt.

### **Aufteilung:**

KG:

- Stiegenabgang
- Flur
- 2 **Zimmer** mit ca 22m<sup>2</sup> und 13m<sup>2</sup>

EG:

- Flur mit Garderobe
- WC mit **Fenster**

- AR
- **Living room** plus **Küche** mit über **41m<sup>2</sup>**
- **Terrasse** mit knapp 20m<sup>2</sup>
- **Eigengarten** zu 135m<sup>2</sup>

OG:

- Flur
- Badezimmer mit **Badewanne** und **walk in Dusche** plus WC
- Abstellraum
- **3** weitere **Zimmer** zwischen 12,5m<sup>2</sup> und 16,5m<sup>2</sup>

DG:

- **Schlafzimmer** mit 22m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit **Walk in Dusche** und WC
- **Dachterrassen** Ausrichtung N/W und S/O mit einer Gesamtfläche von ca **40m<sup>2</sup>**

**SONDERLEISTUNGEN IM KAUFPREIS INKLUDIERT– das Projekt am Mühlwasser hebt sich durch folgende Ausstattungsmerkmale vom marktüblichen Standard ab:**

- **Kühlung** durch **Klimaanlage** im Dachgeschoß mit Splitinnengerät und Aussengerät auf der Dachterrasse
- **Insektenschutzgitter** in allen Geschoßen
- Inkludierte **Beschattung - Rollläden elektrisch** in allen Geschoßen inkludiert
- **Hebeschiebetür** bei Terrasse im EG – platzsparend und modern
- Bodenbelag bestehend aus **Feinsteinzeug** sowie Dielen **Parkett**

**SONDERLEISTUNGEN – GEGEN AUFPREIS**

- Kamin DN 18 für Zusatzheizung mit Ofen – bietet die Möglichkeit, zusätzlich mit Festbrennstoffen zu heizen
- Garage als Beton-Fertig Garage lt Plan mit elektrischen Tor, Aussentür zum Garten - für mehr Stauraum und um Ihr Fahrzeug vor Witterung zu schützen.

### **Kaufpreis**

Belagsfertige Ausführung € 1.099.900,--

**Schlüsselfertige Ausführung €1.149.900,--**

*Nähere Informationen zu den Unterschiedlichen Ausführungsarten finden sie in den angehängten Bauausführungsbeschreibungen, welche zum Download zur Verfügung stehen.*

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap