Luxuriöses Haus an der Alten Donau nahe UNO City | Erstbezug

Die Aussicht von Terrasse

Objektnummer: 3801_576

Eine Immobilie von RE/MAX Together

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	ca. 2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	178,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	51,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 28,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	950.000,00 €
Provisionsangabe:	

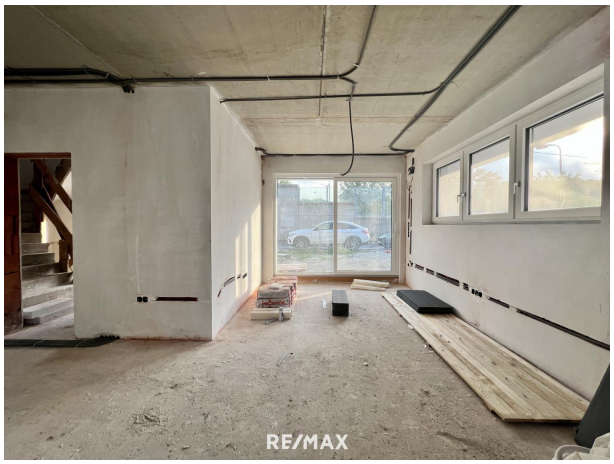
3.00 %

Ihr Ansprechpartner

Amber Lai

RE/MAX Together
Felberstraße 8

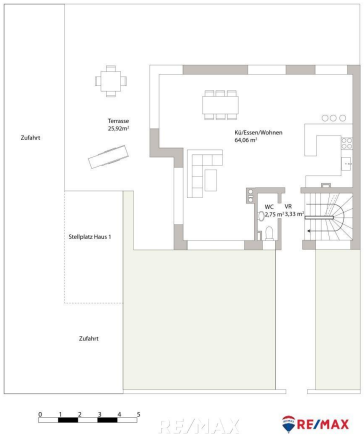
RE/MAX

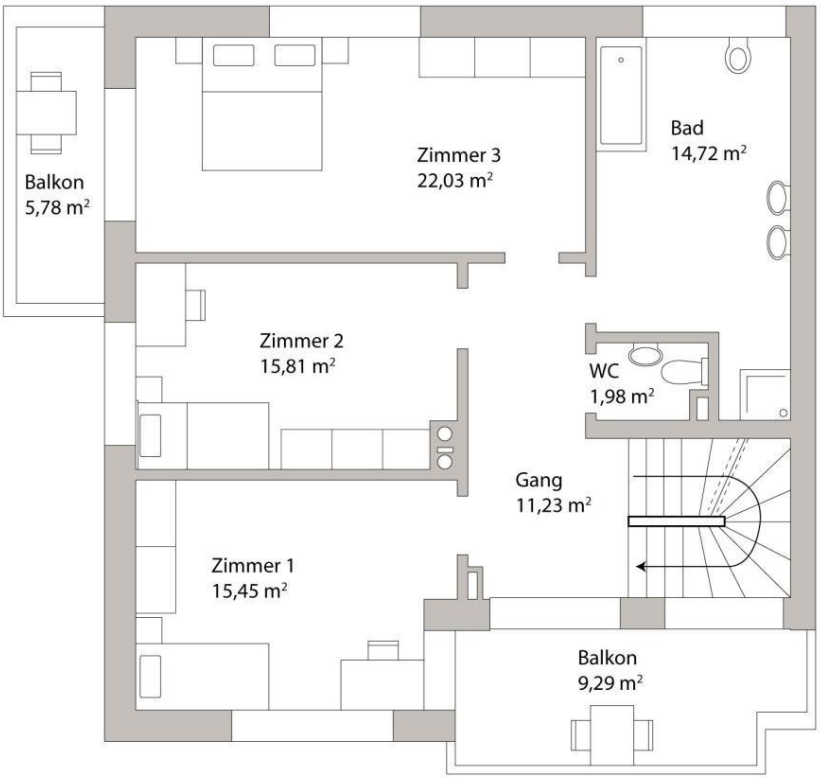

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

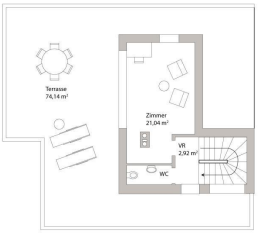
RE/MAX


Zufahrt
Terrasse
25,92m²
Küi/Essen/Wohnen
64,06 m²
WC
1,75 m²
VR
3,33 m²
Stellplatz Haus 1
Zufahrt
0 1 2 3 4 5
RE/MAX
RE/MAX



0 1 2 3 4 5

RE/MAX



RE/MAX

RE/MAX

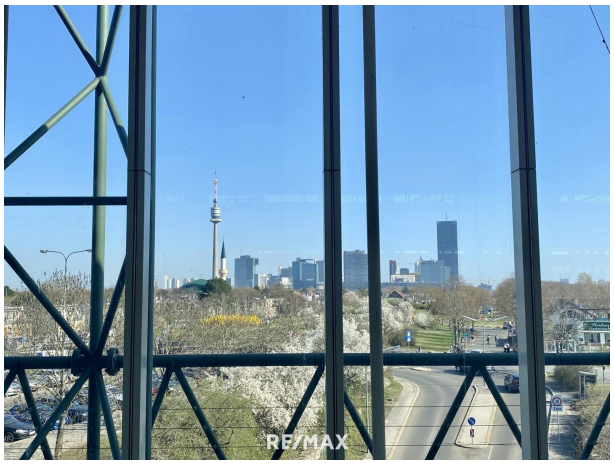
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX


RE/MAX

Neue Donau
Neue Donau
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

Objektbeschreibung

Exklusive City Villa an der Alten Donau - VIC
Exclusive City Villa on the Danube - UNO City

Für dieses Objekt haben wir eine spezielle Video-Besichtigung vorbereitet!
Bei Interesse sende ich Ihnen den Link gerne zu.
360° Bilder unter www.remax.at/3801-576

Ein Moderne City Villa, die keine Wünsche offenlässt! Hochwertige Ausstattung, neueste Bau-Technologie und moderne Architektur sind eine Selbstverständlichkeit und State-of-the-art. Das Haus ist voll unterkellert und hat eine Wohnnutzfläche von ca. 180 m², verteilt auf drei Etagen, sowie weitere ca. 70 m² im Untergeschoß. Ein besonderes Highlight ist der 200m² Garten mit einer 30 m² großen Terrasse. Das Herz des Hauses ist die sehr großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereich im Erdgeschoss. Über eine elegante Treppe gelangt man in das erste Obergeschoss, wo sich drei Zimmer, zwei Balkon sowie ein exklusiv ausgestattetes Badezimmer mit Dusche und Badewanne und Toilette befinden. Auf der 2. Obergeschoss befindet sich eine Suite mit einem Schlafzimmer mit eigenem Bad und einer unvergleichlichen ca. 75 m² großen Dachterrasse.

Für wunderschöne Lichteinfälle sorgen bodentiefe Glaselemente, Fenster und Schiebetüren. Die Terrassen im Erdgeschoss und im 2. Obergeschoss erlauben dem Betrachter weit schweifende Blicke ins Grüne und zum Kalenberg. Das gesamt Haus, inklusive Keller, wird mittels Fußbodenheizung temperiert, was im Zusammenhang mit den hochwertigen italienischen Granit und Echtholz-Böden für ein besonders behagliches Wohnklima sorgt. Die Außenrollläden gehören ebenso zur Ausstattung. Die Fußbodenheizung im Keller macht das Untergeschoss perfekt für Hobbyräume oder für Nutzung als erweiterter Wohnraum. Die Heizung wird von einer ökologisch nachhaltigen Luft-Wasser-Wärmepumpe gespeist.

Der Preis € 950.000,- gilt für die belagsfertige Ausführung. Schlüsselfertige Ausführung auf Anfrage.

Die idyllische und exklusive Lage ist vor allem gekennzeichnet durch die unmittelbare Nähe zur Alten Donau.
Die grüne Wohn-Gegend ist perfekt geeignet für Familien und jeden, der die Exklusivität der Großstadt und ein Zuhause in der Natur schätzt. Das Umfeld "Alte Donau" bietet vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und zu sportlichen Aktivitäten verschiedenster Art. Zusätzlich profitieren Sie hier von der guten Infrastruktur: Die öffentlichen Verkehrsmittel sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar und mit den U-Bahnlinien U6 oder U1 ist man schnell im Stadtzentrum. Mit dem Auto ist man in Kürze auf der Donauufer-Autobahn A22.
Für internationales Flair sorgen die nah gelegene UNO City und die Vienna International School.

Öffentlichen Verkehrsmittel.
U6 Neue Donau 850m
BUS 20A 160m
U1 VIC Kaisenmühlen mit 20A nur 7 Minuten

Shopping
Nur eine U-Bahnstation und Sie erreichen Millennium City Einkaufszentrum mit mehreren Geschäften, Restaurants, Drogerien, Modegeschäften, einer Kino und vielem mehr.

Das Haus ist auf **BAURECHTSGRUND** gebaut! Der monatliche Baurechtszins ist nur € 340,-. In diesem Projekt ist ein Baurechtsvertrag mit Stift Klosterneuburg auf 60 Jahre abgeschlossen und darüber hinaus gibt es eine zugesicherte Verlängerungsoption.

Wir weisen auf unsere Doppelmaklertätigkeit hin.
Der Makler hat auf Grund vorigen Vermittlungen ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Auftraggeber.Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf:	28.0 kWh/(m²a)
Klasse	B
Heizwärmebedarf:	
Faktor Gesamtener	0.68
gieeffizienz:	
Klasse Faktor Gesa	A+
mtenergieeffizienz:	