# Doppelhaushälfte in Hirschstetten | Erstbezug!

Visualisierung

**Objektnummer: 3801_620**

**Eine Immobilie von RE/MAX Together**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Doppelhaushälfte |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1220 Wien |
| **Baujahr:** | 2023 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 103,00 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Keller:** | 50,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 37,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,66 |
| **Kaufpreis:** | 799.900,00 € |

**Infos zu Preis:**

Fixpreis

## Ihr Ansprechpartner

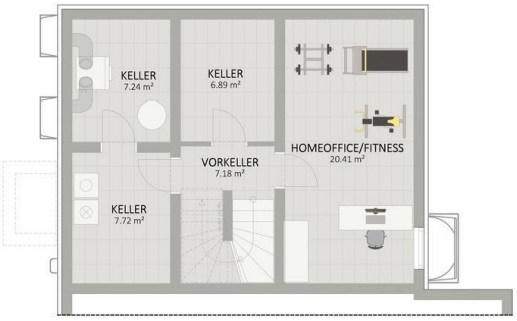
**Ivan Erstic**

RE/MAX Together
Felberstraße 8
1150 Wien

H +43 664 212 82 68

TERRASSE
17.96 m²
UNTERZUG SICHTBAR
WOHNEN-KÜCHE-STIEGE
45.55 m²
VORRAUM
5.03 m²
WC
1.52 m²
ABSTELLR.
1.20 m²

ZIMMER
13.63 m²
ZIMMER
13.59 m²
FLUR-
STIEGE
7.94 m²
BAD
10.39 m²
ZIMMER
12.47 m²


KELLER
7.24 m²
KELLER
6.89 m²
HOMEOFFICE/FITNESS
20.41 m²
VORKELLER
7.18 m²
KELLER
7.72 m²

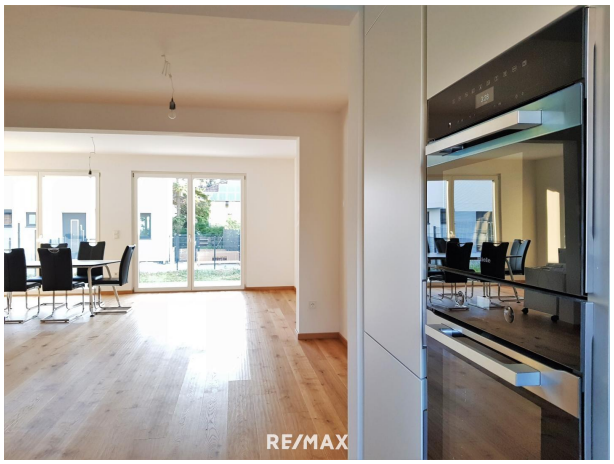
ON 14
ON 12C
ON 12B
ON 12A
Unterfelderweg
ON 12
ON 10
HAUS 1
HAUS 2
HAUS 3
HAUS 4
HAUS 5
HAUS 6
HAUS 7
HAUS 8

RE/MAX

FÜR DEN KÄUFER
VERKÄUFER ZAHLT
KÄUFERPROVISION
PROVISIONSFREI
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX


RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

Finanzierung noch offen?
Wir helfen Ihnen gerne!
RE/MAX
Together
RE/MAX

# Objektbeschreibung

**Diese exklusive Doppelhaushälfte befindet sich nahe Badeteich Hirschstetten unweit von der Breitenleer Straße. Das Haus ist bereits fertiggestellt!**

**Für dieses Objekt haben wir eine Video-Besichtigung eines Musterhauses vorbereitet!**
Bei Interesse sende ich Ihnen den Link gerne zu.

**Das Haus besticht durch die sehr hochwertige Ausstattung sowie durch die moderne Architektur**
Diese Doppelhaushälfte wird schlüsselfertig angeboten. Das Haus ist vollunterkellert und hat eine Nutzfläche von 103 m², verteilt auf zwei Etagen, sowie weitere 50 m² im Untergeschoß. Ein besonderes Highlight ist der südseitige Garten mit einer 18 m² großen Terrasse. Das Herz des Hauses bildet der sehr großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereich auf dem Erdgeschoß. Von hier haben Sie direkten Zugang zur Terrasse und zu dem Garten. Über eine Vollholzstiege gelangt man in das Obergeschoß, wo sich drei Zimmer sowie ein exklusiv ausgestattetes Badezimmer mit Dusche und Badewanne befinden.

Für reichlich Tageslicht sorgen die elektrisch bedienbare Lichtkuppel im Vorraum sowie die bodentiefen Fenster auf der Südseite. Dank des Pultdaches beträgt die Raumhöhe im Obergeschoß bis zu 2,89 Meter und lässt die Räume noch großzügiger wirken. Das ganze Haus wird mittels einer Fußbodenheizung temperiert was im Zusammenhang mit den hochwertigen Echtholzdielenböden für ein besonders behagliches Wohnklima sorgt. Auch das Untergeschoß verfügt über eine Fußbodenheizung und ist daher perfekt für Hobbyräume oder als erweiterter Wohnraum geeignet. Die Heizung wird von einer ökologisch nachhaltigen Luft -Wasser-Wärmepumpe inklusive Kühlfunktion gespeist. Außenrollläden gehören ebenso zur Grundausstattung. Somit bleibt Ihr Haus auch in den heißen Sommertagen angenehm temperiert.

**Das Projekt liegt in ruhiger Siedlungslage zwischen Hirschstetten Badeteich und Breitenleer Straße.** Der Badeteich Hirschstetten ist einer von vielen Naturbadeplätzen im 22. Wiener Gemeindebezirk Donaustadt. Für Kinder gibt es einen Spielplatz mit Spielgeräten für alle Altersstufen und eine Babybucht mit Sand. Die idyllische, ruhige und grüne Umgebung ist perfekt geeignet für Familien und alle, die auch in der Großstadt naturverbunden und abseits jeder Hektik wohnen und leben möchten. Die Buslinien 85A, 24A und die Straßenbahnlinie 26 bringen Sie zu den U-Bahnlinien U1 und U2.

**Der Verkaufspreis im schlüsselfertigen Zustand beträgt € 799.900,-.**

Die Bilder im Inserat stammen von einem Musterhaus. Das Haus ist noch nicht gebaut und wird 2023 fertiggestellt.
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! Unsere Makler können eine unverbindliche Erstüberprüfung Ihres Finanzierungsbedarfs für dieses Objekt durchführen. Sprechen Sie Ihren Makler oder Ihre Maklerin aktiv an, wenn Sie noch keine Finanzierungszusage haben!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

| | |
|---|---|
| Heizwärmebedarf: | 37.0 kWh/(m²a) |
| Klasse Heizwärmebedarf: | B |
| Faktor Gesamtenergieeffizienz: | 0.66 |
| Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz: | A |