# Erstbezug! Hochwertiges Reihenendhaus in Aspern

Haus von der Gartenseite

**Objektnummer: 3801_752**

**Eine Immobilie von RE/MAX Together**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Reihenendhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1220 Wien |
| **Baujahr:** | 2024 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 101,00 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Keller:** | 50,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 38,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,63 |
| **Kaufpreis:** | 799.900,00 € |

**Infos zu Preis:**

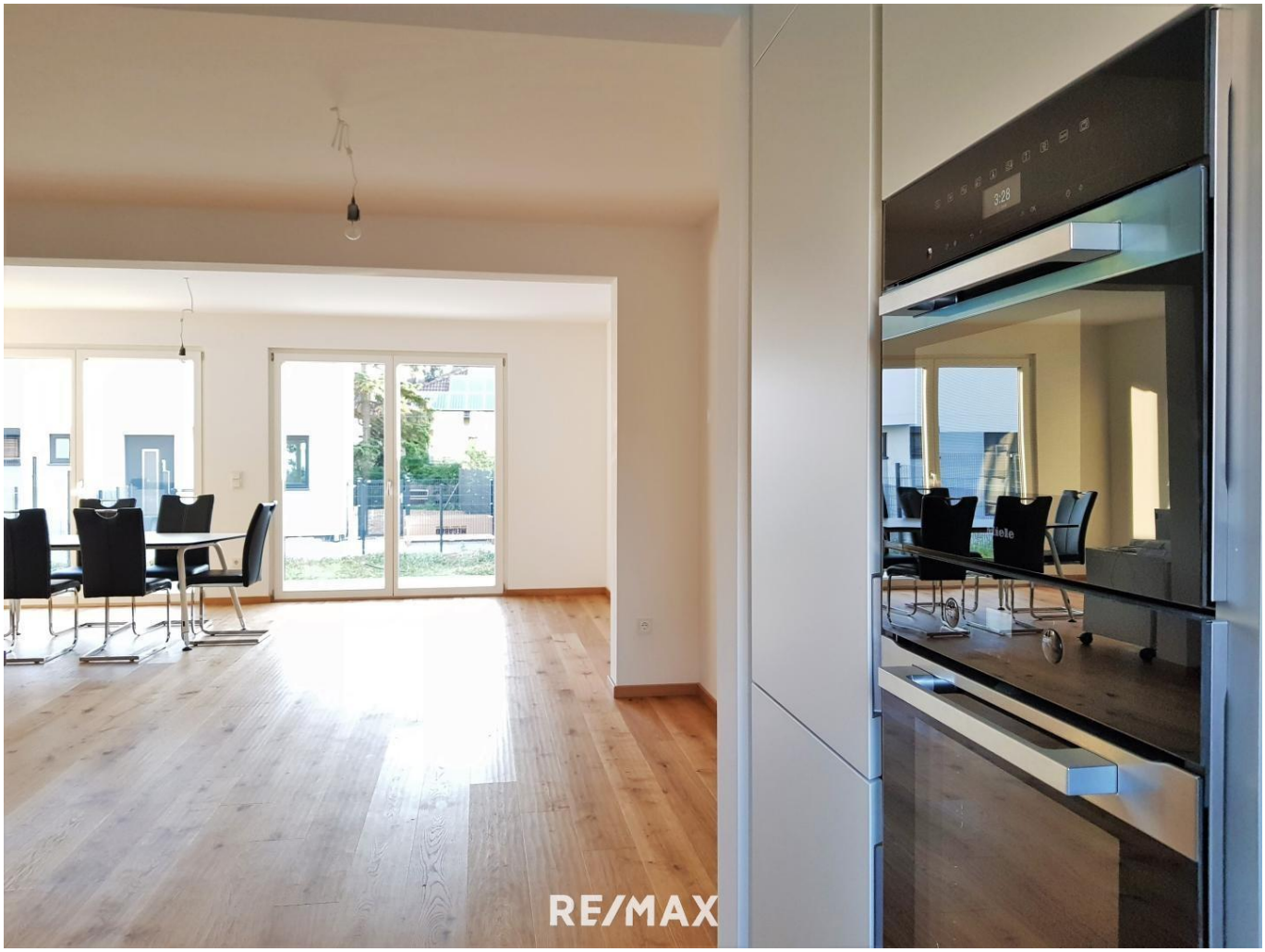
Fixpreis

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Gudrun Pehn-Mungenast**

RE/MAX Together
Felberstraße 8
1150 Wien

H +43 660 913 06 94


RE/MAX

RE/MAX

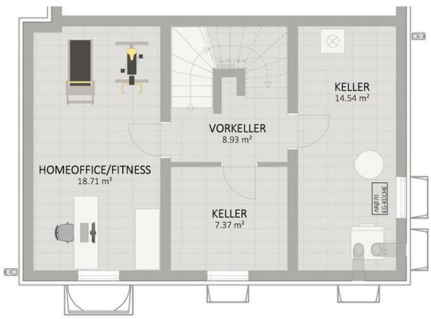
RE/MAX

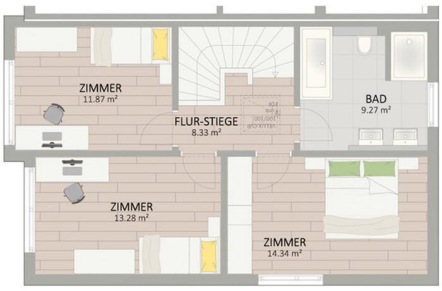
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

TERRASSE
20.16 m²
WOHNEN-KÜCHE-STIEGE
44.49 m²
UNTERZUG SICHTBAR
0.41 m²
ABSTELLR.
2.12 m²
WC
1.49 m²
VORRAUM
4.51 m²
UNTERZUG SICHTBAR


HOMEOFFICE/FITNESS
18.71 m²
VORKELLER
8.93 m²
KELLER
7.37 m²
KELLER
14.54 m²


ZIMMER
11.87 m²
FLUR-STIEGE
8.33 m²
BAD
9.27 m²
ZIMMER
13.28 m²
ZIMMER
14.34 m²

FÜR DEN KÄUFER
VERKÄUFER ZAHLT
KÄUFERPROVISION
PROVISIONSFREI

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

H
Auspitzgasse
8677
AUTOBUS
HALTESTELLE
98A
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

BILLA
BILLA
CLICK & COLLECT
P
RE/MAX

# Objektbeschreibung

**Dieses exklusive Reihenhaus befindet sich in ruhiger und sehr grüner Lage in Aspern, in unmittelbarer Nähe zum Nationalpark Donau-Auen-Lobau.**

**Das Haus besticht durch die sehr hochwertige Ausstattung sowie durch die moderne Architektur.** Dieses exklusive Reihenhaus wird belagsfertig oder auf Wunsch auch schlüsselfertig angeboten. Das Haus ist vollunterkellert und hat eine Wohnfläche von ca. 101 m², verteilt auf zwei Etagen, sowie weitere 50 m² im Untergeschoß. Ein besonderes Highlight ist der ostseitige Garten mit einer 20 m² großen Terrasse. Das Herz des Hauses bildet der sehr großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereich im Erdgeschoß. Von hier haben Sie direkten Zugang zur Terrasse und zum Garten. Über eine Vollholzstiege gelangt man in das Obergeschoß, wo sich vier Zimmer sowie ein exklusiv ausgestattetes Badezimmer mit Dusche und Badewanne befinden.

Dank des Pultdaches beträgt die Raumhöhe im Obergeschoß bis zu 3,6 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 dank eines großen 100x100 cm Fensters gut belichtet. Somit ist der 20 m² große Raum perfekt als Fitnessraum, Home-Office oder als erweiterter Wohnraum geeignet. Die Heizung wird von einer ökologisch nachhaltigen Luft-Wasser-Wärmepumpe inklusive Kühlfunktion gespeist. **Eine Klimaanlage und Außenrollläden gehören ebenso zur Grundausstattung.** Somit bleibt Ihr Haus auch an heißen Sommertagen angenehm temperiert.

**Die idyllische und ruhige Lage in Aspern ist vor allem durch die unmittelbare Nähe zum Nationalpark Donau-Auen-Lobau gekennzeichnet.** Die grüne und sehr ruhige Gegend ist perfekt geeignet für Familien und jeden, der die Natur liebt. Der weitläufige Nationalpark Donau-Auen-Lobau beginnt beinahe vor Ihrer Haustür und lädt zum Wandern, Joggen oder Spazieren ein. Mit seiner Artenvielfalt auf so kleinem Raum ist dieser Nationalpark einzigartig in Mitteleuropa. Darüber hinaus erreicht man mit dem Fahrrad in ca. 20 Minuten die Donauinsel, die wiederum vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung für Groß und Klein bietet. Auch in Bezug auf eine gute Infrastruktur müssen keinerlei Abstriche gemacht werden: Die öffentlichen Verkehrsmittel sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar und mit der Buslinie 98A gelangt man schnell zur U2-Haltestelle Aspernstraße. Auch für die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs müssen Sie keine langen Wege in Kauf nehmen. In ca. 1,5 km Entfernung befinden sich Filialen mehrerer Supermarktketten sowie diverse andere Geschäfte.

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

Wir weisen auf unsere Doppelmaklertätigkeit hin. Der Makler hat aufgrund vorheriger

Vermittlungen ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Auftraggeber.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der **Finanzierung**! 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: | 38.0 kWh/(m²a) |
| Klasse Heizwärmebedarf: | B |
| Faktor Gesamtenergieeffizienz: | 0.63 |
| Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz: | A+ |