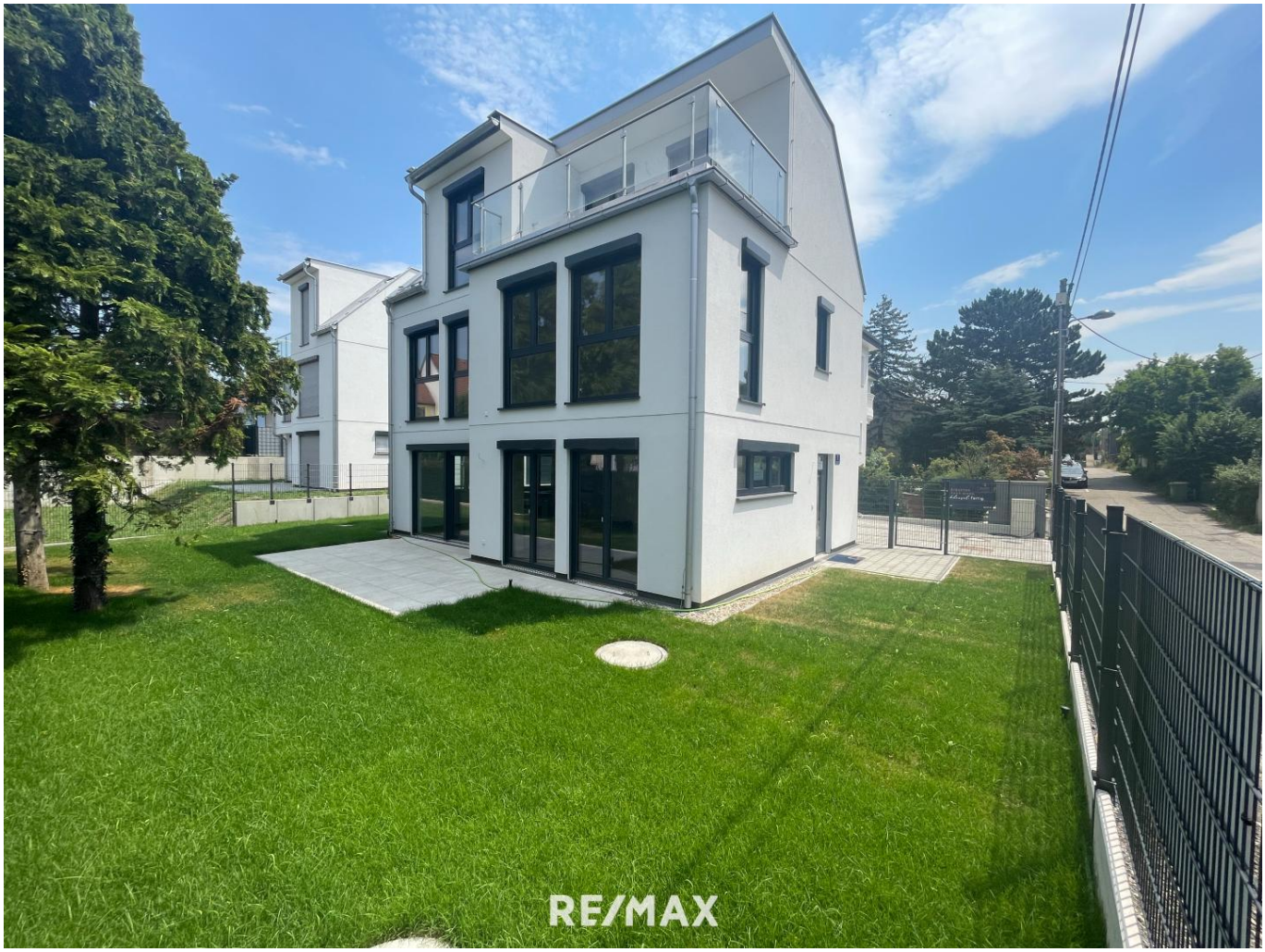
Exklusive 5-Zimmer-Villa mit Garage nahe dem Mühlwasser



Haus Gartenseite

Objektnummer: 3801_834

Eine Immobilie von RE/MAX Together

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	164,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 44,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	1.399.900,00 €

Ihr Ansprechpartner

Antonius Mikhael

RE/MAX Together
Felberstraße 8
1150 Wien

H +43 676 66 11 399

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX
TERRASSE
20.22 m²
WOHNEN-KÜCHE-STIEGE
48.62 m²
VORRAUM
9.40 m²
AR.
ab 1.50m
2.42 m²
WC
2.88 m²
ABSTELLR.
9.50 m²
GARAGE
19.59 m²
RE/MAX

ZIMMER
16.01 m²
BAD
10.23 m²
FLUR-STIEGE
8.01 m²
ZIMMER
19.71 m²
ZIMMER/BÜRO
11.13 m²

TERRASSE
14.89 m²
BAD
7.50m²
FLUR-STIEGE
8.18m²
ZIMMER
19.65 m²
davon 17.36 m² ab H=1.50m
davon 15.76 m² ab H=2.40m
ABSTELLR.
9.61 m²
davon 5.98 m²
ab H=1.50m

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

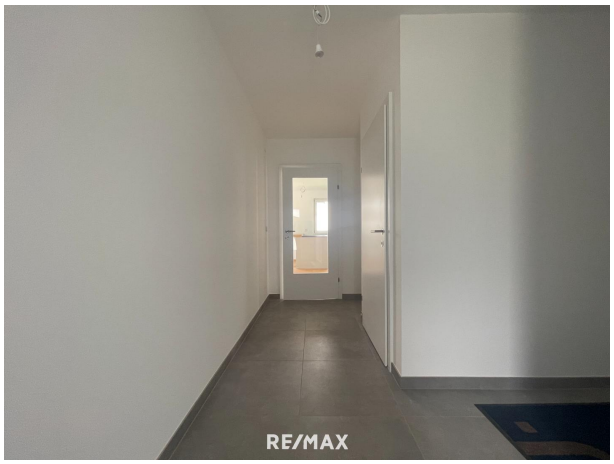
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX


RE/MAX

RE/MAX

FÜR DEN KÄUFER
VERKÄUFER ZAHLT
KÄUFERPROVISION
PROVISIONSFREI

RE/MAX

Objektbeschreibung

Diese exklusive dreistöckige Villa liegt in einer ruhigen, grünen Umgebung in unmittelbarer Nähe des Mühlwassers.>

Das Haus überzeugt durch seine hochwertige Ausstattung und die moderne Architektur. Dieses freistehende Haus wird schlüsselfertig angeboten und bietet eine Nutzfläche von 164 m², verteilt auf drei Etagen. Ein besonderes Highlight ist **die eigene Garage mit direktem Zugang zum Haus.** Das Herzstück des Hauses ist der großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereich im Erdgeschoss, der direkten Zugang zur 20 m² Terrasse und zum nordwestseitigen Garten bietet. Eine Vollholztreppe führt ins Obergeschoss, wo sich drei Zimmer und ein exklusiv ausgestattetes Badezimmer mit Dusche und Badewanne befinden. Im Dachgeschoss gibt es ein weiteres Zimmer, ein zweites Badezimmer und eine 15 m² große Terrasse.

Für reichlich Tageslicht sorgen die bodentiefen Fenster auf der Nordwestseite. Das ganze Haus wird mittels einer Fußbodenheizung temperiert was im Zusammenhang mit den hochwertigen Echtholzdielenböden für ein besonders behagliches Wohnklima sorgt. 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 in den heißen Sommertagen angenehm temperiert.

Die idyllische und grüne Lage am Rande Wiens bietet Ihnen Ruhe und Erholung .
Die Lage beim Mühlwasser im 22. Bezirk in Wien ist ein absoluter Geheimtipp für Naturliebhaber und Ruhesuchenden. In unmittelbarer Umgebung befinden sich das Obere Mühlwasser und die Neue Donau mit Restaurants und vielen Freizeitmöglichkeiten, wie dem Wasserski- & Wakeboardlift. Die Gegend am Oberen Mühlwasser ist daher perfekt geeignet für Familien und jeden, der auch in der Großstadt naturverbunden und abseits des Trubels leben möchte. Trotz der Lage am Stadtrand gibt es eine gute Anbindung zu den öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Buslinie 93A ist nur wenige Meter entfernt und bringt Sie bequem zu der Linie U2. Auch mit dem PKW finden Sie hier eine gute Anbindung vor. Ein Supermarkt Spar befindet sich in unmittelbarer Nähe am Biberhaufenweg.

Der Verkaufspreis im schlüsselfertigen Zustand beträgt €1.399.900-

Wir weisen auf unsere Tätigkeit als Doppelmakler hin und darauf, dass der Makler aufgrund früherer Vermittlungen ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Auftraggeber hat.

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:	44.0 kWh/(m²a)
Klasse Heizwärmebedarf:	B
Faktor Gesamtenergieeffizienz:	0.65
Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:	A+