

3-stöckiges Haus mit Dachterrasse in Mauer | Erstbezug



Hausansicht Gartenseite

Objektnummer: 3801_836

Eine Immobilie von RE/MAX Together

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	ca. 2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	145,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Keller:	24,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 51,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	1.269.900,00 €
Provisionsangabe:	

provisionsfrei

Ihr Ansprechpartner

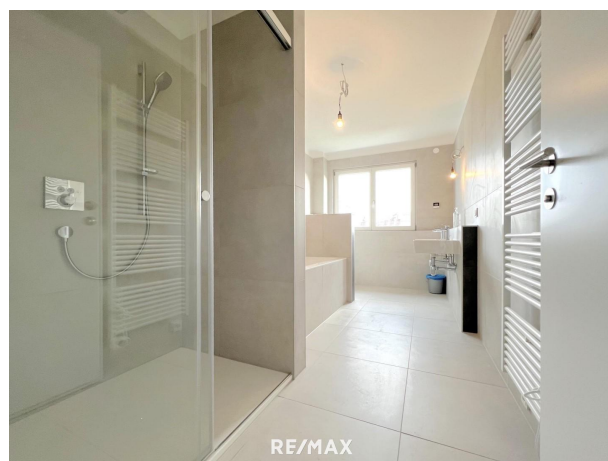
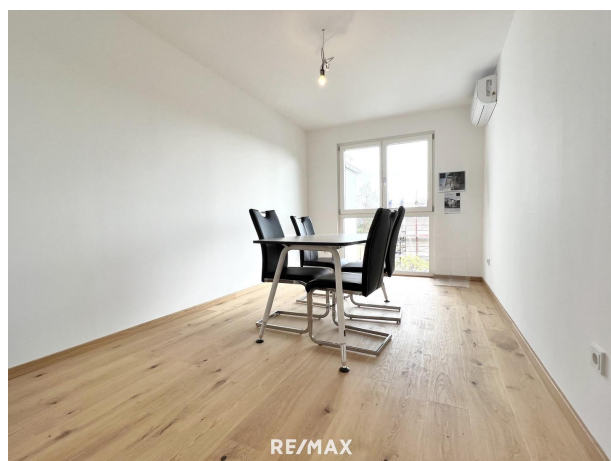


Mag. Gudrun Pehn-Mungenast

RE/MAX Together
Felberstraße 8
1150 Wien















RE/MAX

Objektbeschreibung

Dieses exklusive Haus mit 3 Schlafzimmer, 2 Bäder und 2 Terrassen befindet sich auf einem Eckgrundstück in der Nähe von Rosenberg.

Das Haus besticht durch die sehr hochwertige Ausstattung sowie durch moderne Architektur

Diese exklusive Doppelhaushälfte wird schlüsselfertig angeboten. Das Haus ist vollunterkellert und bietet eine Wohnnutzfläche von 145 m², verteilt auf drei Etagen. Ein besonderes Highlight ist der ostseitige Garten mit einer großen Terrasse. Das Herz des Hauses bildet der großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereich im Untergeschoß. Von hier haben Sie direkten Zugang zur Terrasse und zu dem Garten. Über eine Vollholzstiege gelangt man in das Erdgeschoß, wo sich zwei Zimmer, ein exklusiv ausgestattetes Badezimmer mit Dusche und Badewanne befinden. Im Dachgeschoss gibt es ein großes Zimmer mit einem geräumigen Bad sowie eine ca. 14m² große Dachterrasse.

Für reichlich Tageslicht sorgen die bodentiefen Fenster auf der Süd- und Ostseite. Dank des Pultdaches beträgt die Raumhöhe im Obergeschoß bis zu 3,3 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. 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. Zudem verfügt dieses Haus über eine Garage – somit ist auch Ihr Auto immer bestens geschützt.

Die idyllische Lage am Rosenberg bietet Ihnen Ruhe und Erholung.

Die grüne und sehr ruhige Gegend ist perfekt geeignet für Familien und jeden, der auch in der Großstadt Wert auf eine Wohngegend abseits des Trubels legt. Mit dem Fahrrad erreicht man schon in 15 Minuten den Lainzer Tiergarten – ein ehemaliges kaiserliches Jagdgebiet, welches heute die Wiener zum Wandern und Spazieren willkommen heißt. Nur eine kurze Fahrt entfernt liegt das Schloss Schönbrunn mit seiner weitläufigen barocken Parkanlage und dem ältesten Tiergarten der Welt. Doch auch für die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs müssen Sie keine langen Wege in Kauf nehmen. In ca. 1 km Entfernung befindet sich das Einkaufszentrum auf der Gatterederstraße mit Filialen mehrerer Supermarktketten, einer Drogerie, Modegeschäften und vielem mehr. Mit den Buslinien 56A und 58A erreicht man günstig sowohl die S-Bahn als auch die U-Bahn und in ca. 45 Minuten ist man in der Innenstadt Wiens.

Der Verkaufspreis in schlüsselfertiger Ausführung beträgt € 1.269.900,-

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 51.0 kWh/(m²a)

rf:

Klasse Heizwärmebedarf:

mebedarf:

Faktor Gesamte 0.68

nergieeffizienz:

Klasse Faktor G A+

esamtenergieeffizienz:

izienz: