

**Wohnen am Mühlwasser Haus 2 - Massivbauweise -
belagsfertige oder schlüsselfertige Ausführung möglich**



Objektnummer: 46

Eine Immobilie von Holzer Projektmanagement GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	152,77 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	3
Stellplätze:	1
Keller:	46,10 m²
Heizwärmebedarf:	B 38,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Kaufpreis:	1.099.900,00 €
Infos zu Preis:	

Belagsfertige Ausführung € 1.099.900,- Schlüsselfertige Ausführung € 1.149.900,-

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Nadine Graf-Holzer

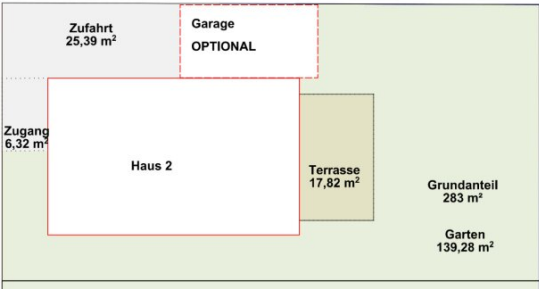




HAUS 2

LAGEPLAN

M 1:200



M 1:500

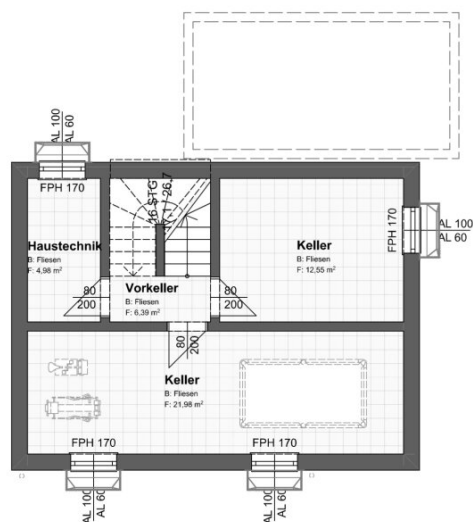


NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG:

Erdgeschoss	57,77 m²
Obergeschoss	63,19 m²
Dachgeschoss	31,81 m²
GESAMT:	152,77 m²
Kellergeschoss	45,90 m²
Garage	17,64 m²
Dachterrasse	40,23 m²
Gartenterrasse	17,82 m²
Garten	139,28 m²
Grundanteil	283 m²
Zufahrt	25,39 m²
Zugang	6,32 m²

HAUS 2

KELLER



NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG:

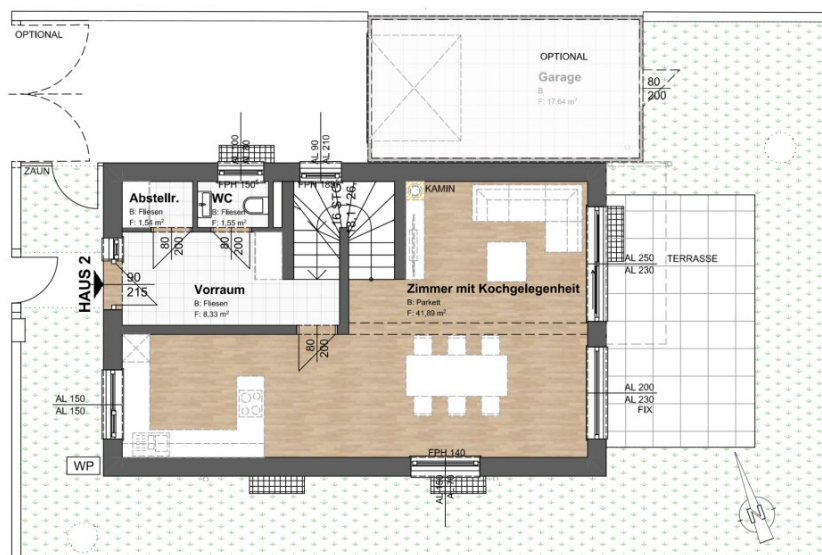
Vorkeller	6,39 m ²
Haustechnik	4,98 m ²
Keller	12,55 m ²
Keller	21,98 m ²

Nutzfläche Kellergeschoss 45,90 m²

Dies ist kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr $\pm 3\%$
 Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmungen sind vorbehalten.
 Dieser Plan ist zur Anfertigung von Einbaumöbeln nicht geeignet
 Fenstermasse sind Architekturlinien
 Strichliert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichungen und ist nicht Teil der
 Grundausstattung
 Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau - und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen.

HAUS 2

ERDGESCHOSS



NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG:

Vorraum	8,33 m ²
WC	1,55 m ²
AR	1,54 m ²
Stiegen	4,46 m ²
Wohnen, Kochen	41,89 m ²

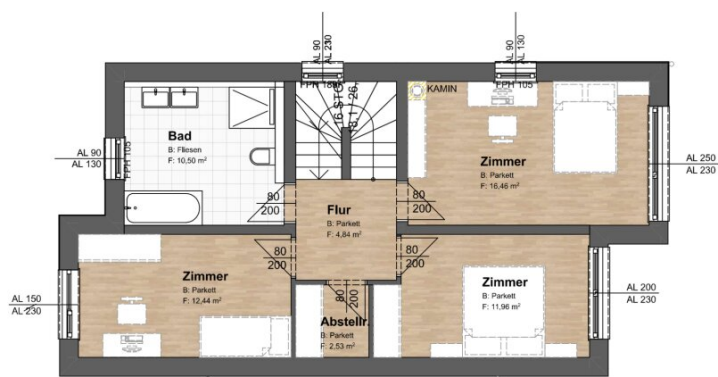
Nutzfläche Erdgeschoss 57,77 m²

Garage	17,64 m ²
Garten	135 m ²
Terrasse	18,54 m ²

Dies ist kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr $\pm 3\%$.
 Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmungen sind vorbehalten.
 Dieser Plan ist zur Anfertigung von Einbaumöbeln nicht geeignet.
 Fenstermasse sind Architekturlinien.
 Strichliert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichungen und ist nicht Teil der
 Grundausstattung.
 Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau - und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen.

HAUS 2

OBERGESCHOSS



NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG:

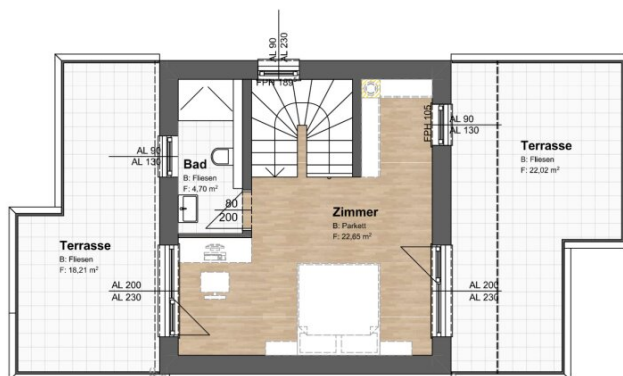
Flur	4,84 m ²
Stiege	4,46 m ²
Bad	10,50 m ²
Abstellraum	2,53 m ²
Zimmer	16,46 m ²
Zimmer	11,96 m ²
Zimmer	12,44 m ²

Nutzfläche Obergeschoss 63,19 m²

Dies ist kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr ±3%
 Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmungen sind vorbehalten.
 Dieser Plan ist zur Anfertigung von Einbaumöbeln nicht geeignet
 Fenstermasse sind Architekturlinien
 Strichliert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichungen und ist nicht Teil der
 Grundausstattung
 Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau - und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen.

HAUS 2

DACHGESCHOSS



NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG:

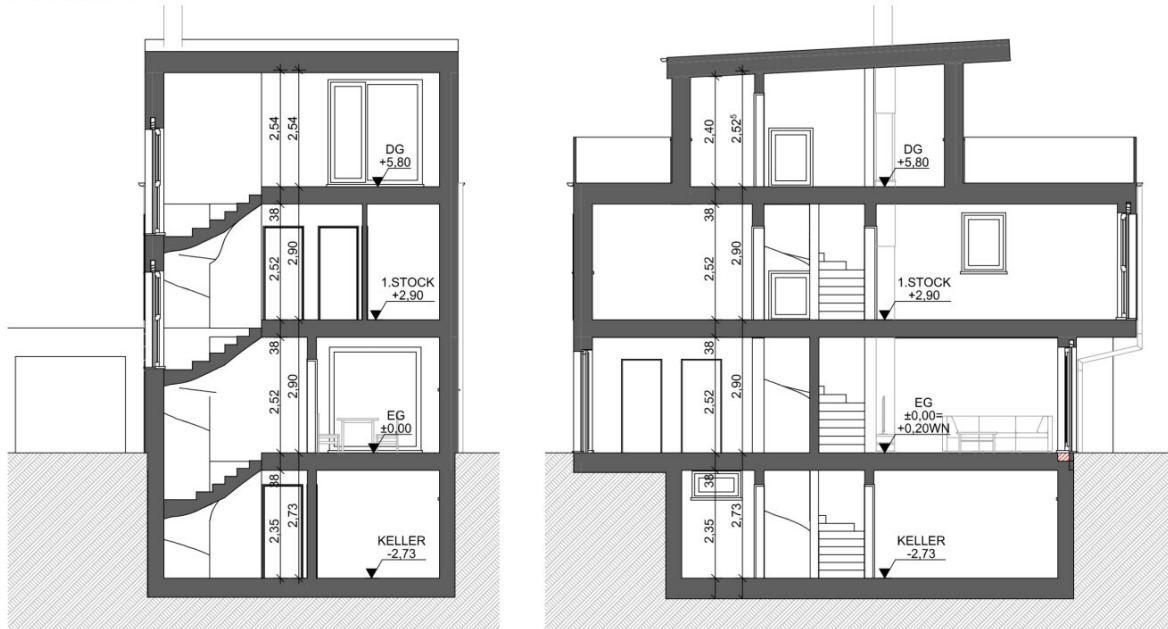
Bad	4,70 m²
Stiege	4,46 m²
Zimmer	22,65 m²

Nutzfläche Dachgeschoss 31,81 m²

Dies ist kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr $\pm 3\%$.
 Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmungen sind vorbehalten.
 Dieser Plan ist zur Anfertigung von Einbaumöbeln nicht geeignet.
 Fenstermasse sind Architekturlinien.
 Strichliert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichungen und ist nicht Teil der
 Grundausstattung.
 Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau - und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen.

HAUS 2

SCHNITTE



Dies ist kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr $\pm 3\%$.
 Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmungen sind vorbehalten.
 Dieser Plan ist zur Anfertigung von Einbaumöbeln nicht geeignet.
 Fenstermasse sind Architekturlinien.
 Strichliert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichungen und ist nicht Teil der
 Grundausstattung.
 Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau - und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen.

Objektbeschreibung

In greifbare Reichweite zum **Oberen Mühlwasser** im 22. Wiener Gemeindebezirk, **Kaisermühlen**, befindet sich das **Neubau Projekt Wohnen am Mühlwasser – FRG22**. Es bietet sich ein wunderschöner Ausblick von Ihrer **Dachterrasse** auf das obere Mühlwasser. Vielleicht der Lieblingsort für Sommerabende, wenn der Himmel über Wien, sein rosa Kleid anzieht und Sie in erster Reihe ein Teil davon sind.

In allen Belangen, sei es der Genuss der vielen **Sehenswürdigkeiten** in Wien, das Verlangen nach einem erholsamen Abend in einem **Restaurant**, oder die simplen Alltagserledigungen, all das ist durch die **top Lage** vollkommen unbeschwert möglich.

Durch die gute **Anbindung** in Wien, steht Ihnen jede Destination offen. Zum Beispiel die **U-Bahn Station Donauspital** (1,3km entfernt ca 15 Minuten fußläufig), oder die nächste Bushaltestation, **Seidelbastgasse** (5 Minuten Fußweg) und in nur 5 Minuten mit dem Rad gelangen Sie ohne Weiteres zur **U2 SMZ Ost**.

Mit diesem Projekt kaufen sie ein Haus- und wenn Sie möchten ein Zuhause.

Unser Slogan- **Erfahrung schafft Vertrauen**, ist ein Credo was Ihnen auch in Zeiten wie Diesen **Sicherheit** gibt.

Aufteilung:

KG:

- Stiegenabgang
- Flur
- 2 **Zimmer** mit ca 22m² und 13m²

EG:

- Flur mit Garderobe
- WC mit **Fenster**
- AR
- **Living room** plus **Küche** mit über **41m²**
- **Terrasse** mit knapp 20m²
- **Eigengarten** zu 135m²

OG:

- Flur
- Badezimmer mit **Badewanne** und **walk in Dusche** plus WC
- Abstellraum
- **3** weitere **Zimmer** zwischen 12,5m² und 16,5m²

DG:

- **Schlafzimmer** mit 22m²
- Badezimmer mit **Walk in Dusche** und WC
- **Dachterrassen** Ausrichtung N/W und S/O mit einer Gesamtfläche von ca **40m²**

**SONDERLEISTUNGEN IM KAUFPREIS bei der BELAGSFERTIGEN VARIANTE
INKLUDIERT– das Projekt am Mühlwasser hebt**

sich durch folgende Ausstattungsmerkmale vom marktüblichen Standard ab:

- **Kühlung** durch **Klimaanlage** im Dachgeschoß mit Splitinnengerät und Aussengerät auf der Dachterrasse
- **Insektenschutzgitter** in allen Geschoßen
- Inkludierte **Beschattung - Rollläden elektrisch** in allen Geschoßen inkludiert
- **Hebeschiebetür** bei Terrasse – platzsparend und modern
- Estrich

SONDERLEISTUNGEN – GEGEN AUFPREIS

- Kamin DN 18 für Zusatzheizung mit Ofen – bietet die Möglichkeit, zusätzlich mit Festbrennstoffen zu heizen
- Garage als Beton-Fertig Garage lt Plan mit elektrischen Tor, Aussentür zum Garten - für mehr Stauraum und um Ihr Fahrzeug vor Witterung zu schützen.

Kaufpreis

Belagsfertige Ausführung € 1.099.900,--

Schlüsselfertige Ausführung €1.149.900,--

Nähere Informationen zu den Unterschiedlichen Ausführungsarten finden sie in den angehängten Bauausführungsbeschreibungen,

welche zum Download zur Verfügung stehen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap