ERSTBEZUG: Hochwertiges Einfamilienhaus auf Eigengrund mit Pool | PV+Speicher | Deckenkühlung | Wohnraumbelüftung



Objektnummer: 3838

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	140,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Garten:	265,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 41,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	935.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Theophilo Bereuter, BSc.

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5
1190 Wien






SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?
KOSTENLOSE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE!
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!
Theophilo Bereuter, BSc.
+43 660 / 20 13 023
t.bereuter@w7.immo
WOLKE 7 IMMOBILIEN



































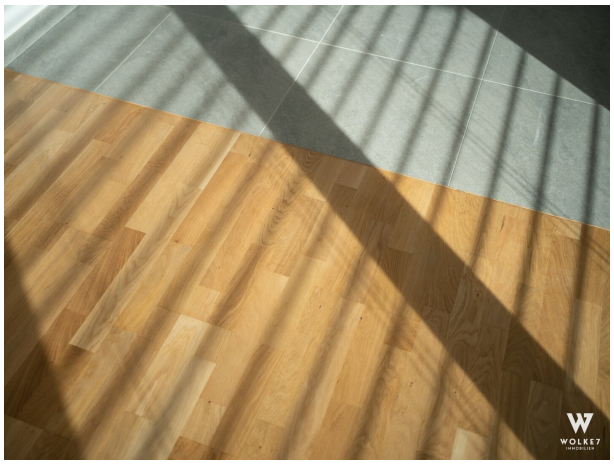



























WOLKE7
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

ERSTBEZUG: Hochwertig ausgestattetes Einfamilienhaus im Kleingartenverein auf Eigengrund mit Pool | PV+Speicher | Deckenkühlung | Gartenbewässerung | Luftwärmepumpe | Wohnraumbelüftung:

Hier geht es zum Video: https://youtu.be/Kuc1v6h9CBA

Willkommen in Ihrem neuen Traumhaus! Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus bietet Ihnen modernsten Wohnkomfort auf höchstem Niveau – von erstklassiger Ausstattung über intelligente Haustechnik bis hin zu einem perfekt angelegten Garten. Hier bleibt kein Wunsch offen.

Es erwartet Sie ein stilvolles und detailverliebtes Zuhause, das höchsten Ansprüchen gerecht wird. Die exklusive Kellerausstattung mit separatem Eingang bzw. eigenem Zugang von außen (über eine Außentreppe) eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten wie bspw. Homeoffice oder Rückzugsort für Gäste oder Büro/Praxis/Ordinationsräumlichkeiten.

Achtung: Da es sich um einen Kleingartenverein handelt, ist kein Parkplatz direkt beim Haus vorhanden sondern etwa 2-3 Gehminuten entfernt stressfreies Parken möglich.

Ausstattungshighlights:

- Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher: Genießen Sie die Unabhängigkeit von Energieversorgern und profitieren Sie von der nachhaltigen Stromerzeugung. Der integrierte Batteriespeicher sorgt dafür, dass Sie auch bei bewölktem Himmel optimal versorgt sind.

- Deckenkühlung und Fußbodenheizung: Ein angenehmes Raumklima ist garantiert – ob an heißen Sommertagen oder kühlen Winterabenden, Sie erleben jederzeit höchsten Wohnkomfort.

- Kontrollierte Wohnraumlüftung: Für ein gesundes Raumklima sorgt die effiziente Be- und Entlüftung, die stetig frische Luft zuführt und gleichzeitig Energieverluste minimiert.

- Pool mit hochwertiger Pooltechnik: Der wunderschön gestaltete Pool im Garten ist perfekt für Erfrischung an heißen Tagen. Dank modernster Pooltechnik ist die Pflege des Wassers ein Kinderspiel.

- Gartenbewässerungssystem: Der prachtvoll angelegte Garten mit Rasenfläche, Beeten und Zierpflanzen bleibt dank des vollautomatischen Bewässerungssystems immer in optimalem Zustand. Weniger mühsame Gartenarbeit, sondern mehr pures Genießen.

- Terrasse mit Wohlfühlatmosphäre: Perfekt für entspannte Abende mit Freunden und Familie – die großzügige Terrasse mit toller Pergola und Lammellenüberdachung lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein.

- Der große, hochwertig ausgebaute Kellerbereich bietet nahezu alle Annehmlichkeiten, der Zugang erfolgt über eine separate Außentreppe.

- Details zur Ausstattung: Hochwertige Fliesen und Parkettböden, Design-Armaturen in allen Bädern

- Vorbereitung für Ihre Traumküche – die Küchenanschlüsse sind bereits vorhanden

- Hervorragende Verkehrsanbindung und Infrastruktur in unmittelbarer Nähe

Aufteilung: Gesamtnutzfläche des Hauses ca. 139,55 m²

- 64,03 m² (ausgebauter Keller inkl. großer Vorraum + Gästezimmer + Badezimmer + Zimmer + Schrankraum + Abstellraum + Technikraum)

- 36,41 m² (OG: 3 Zimmer + Badezimmer)

- 39,11 m² (EG: Wohnküche + WC + Vorraum)

Dieses luxuriöse Einfamilienhaus in erstklassiger Lage besticht durch seine moderne Technik, die nachhaltige Energieversorgung und die perfekte Verarbeitung bis ins kleinste Detail. Der gepflegte Garten samt Pool und überdachter Terrasse, sowie die Kellerausstattung runden das außergewöhnliche Angebot ab. Mit einem letzten Feinschliff – der Einbau Ihrer Traumküche – sind Sie bereit, sofort einzuziehen und Ihr neues Leben zu beginnen.

Bei dieser Liegenschaft handelt es sich um ein Kleingartenhaus mit ganzjährige Nutzung.

? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen

gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? **Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>Jetzt Suchprofil anlegen**< und keinen Vorteil mehr verpassen.**

Kaufpreis: EUR 935.000,-

Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. **(fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihr Ansprechpartner:

Herr Theophilo Bereuter, BSc.

? Mobil.: +43 660 / 20 13 023

? E-Mail: t.bereuter@w7.immo

Website: www.w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten

Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap