

**Traumhaft wohnen Nähe Hohe Wand!**



**Objektnummer: 5841**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	114,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	216,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 42,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	870.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

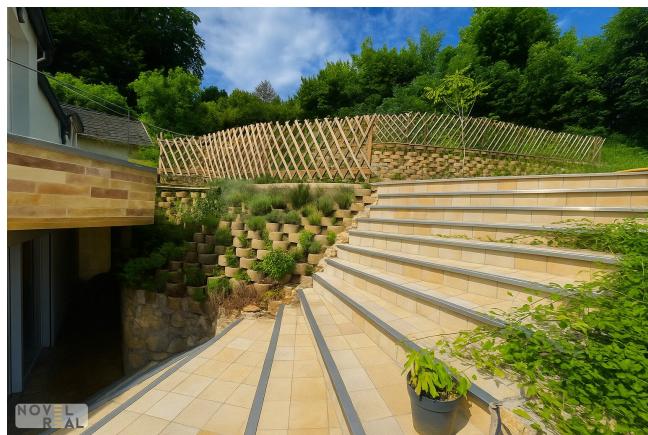


**Mag. Michael Hofer**

Novel Real Immobilien GmbH



NOVEL  
REAL



NOVEL  
REAL





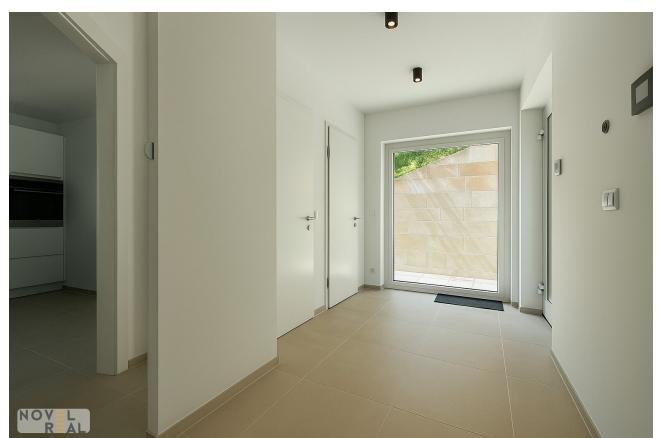
NOVEL  
REAL



NOVEL  
REAL



NOVEL  
REAL





NOVEL  
REAL





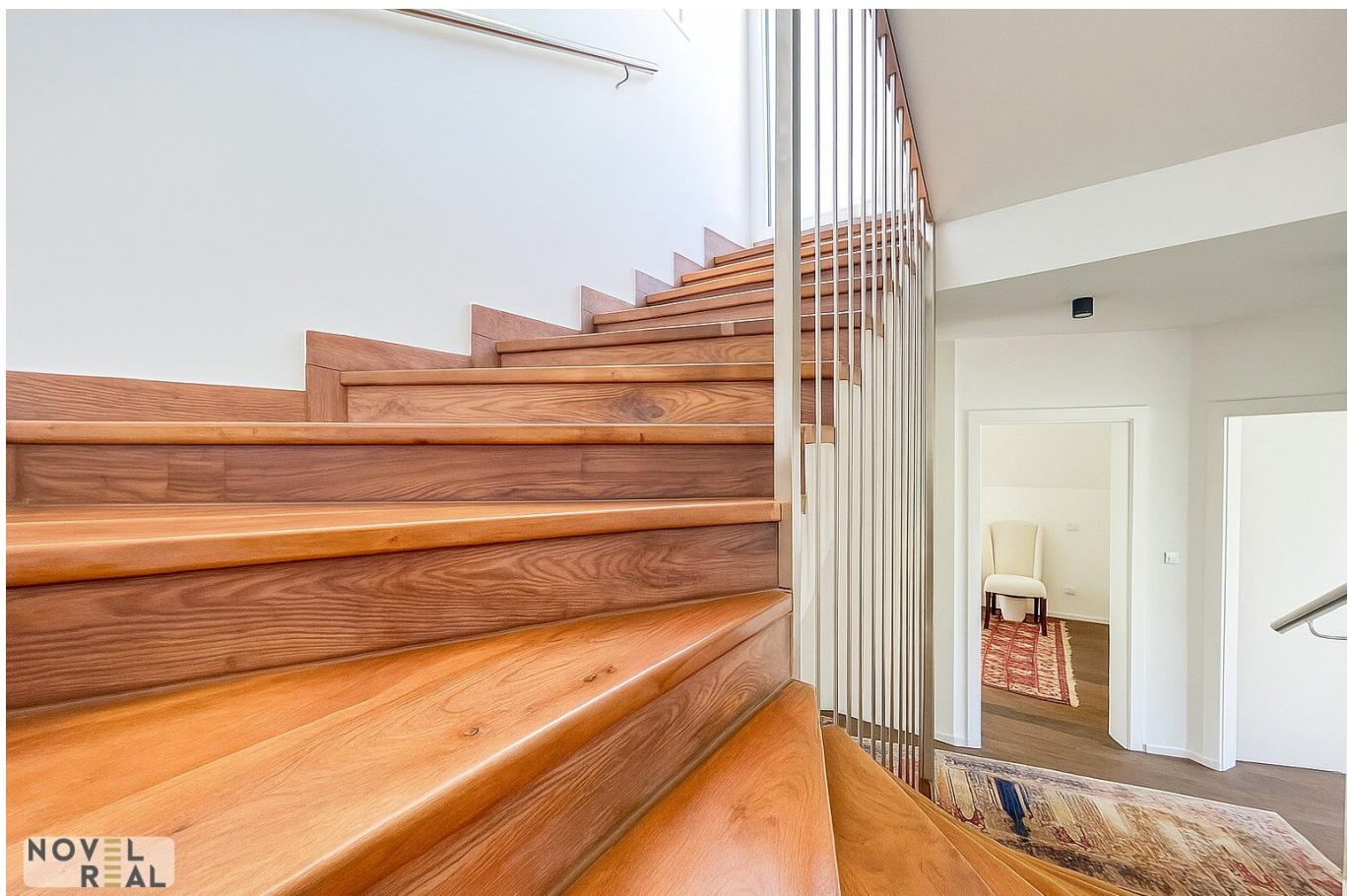
NOVEL  
REAL



NOVEL  
REAL



NOVEL  
REAL





NOVEL  
REAL



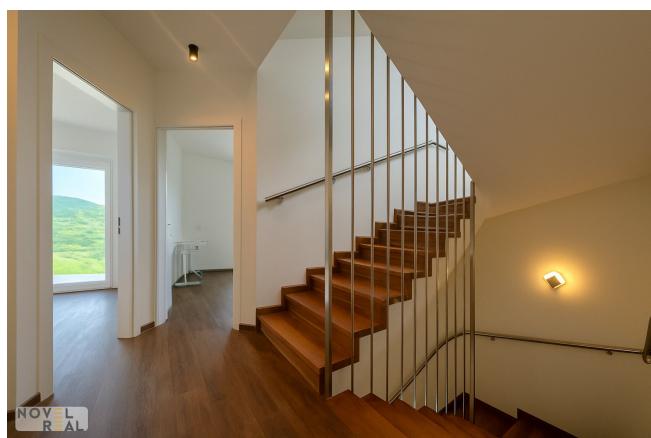
NOVEL  
REAL



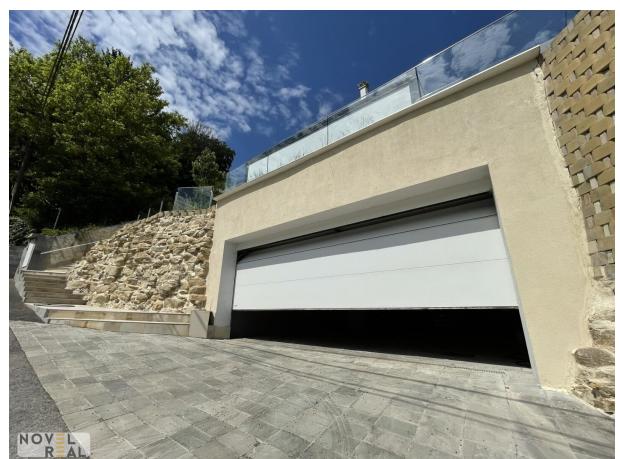
NOVEL  
REAL



NOVEL  
REAL



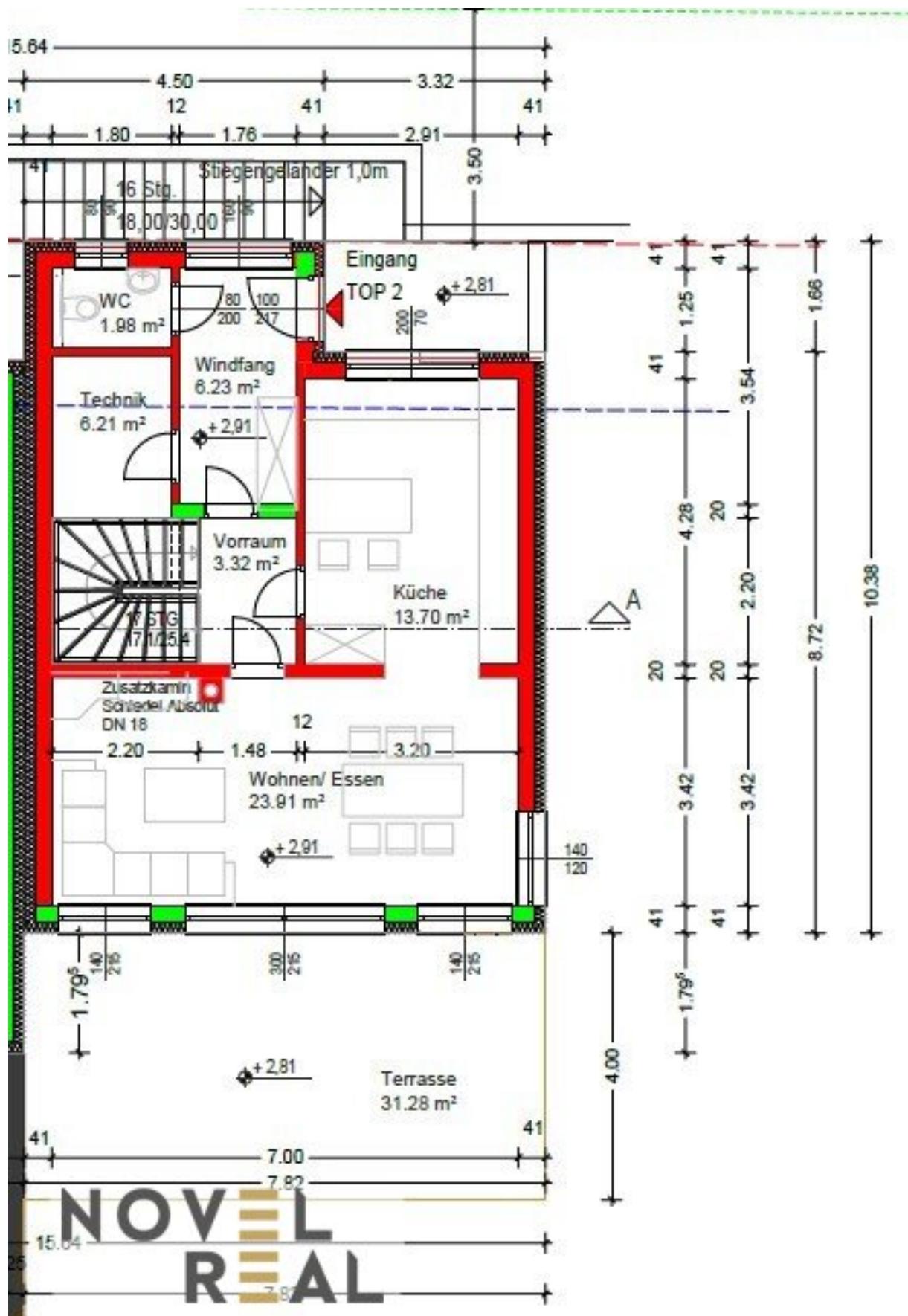
NOVEL  
REAL

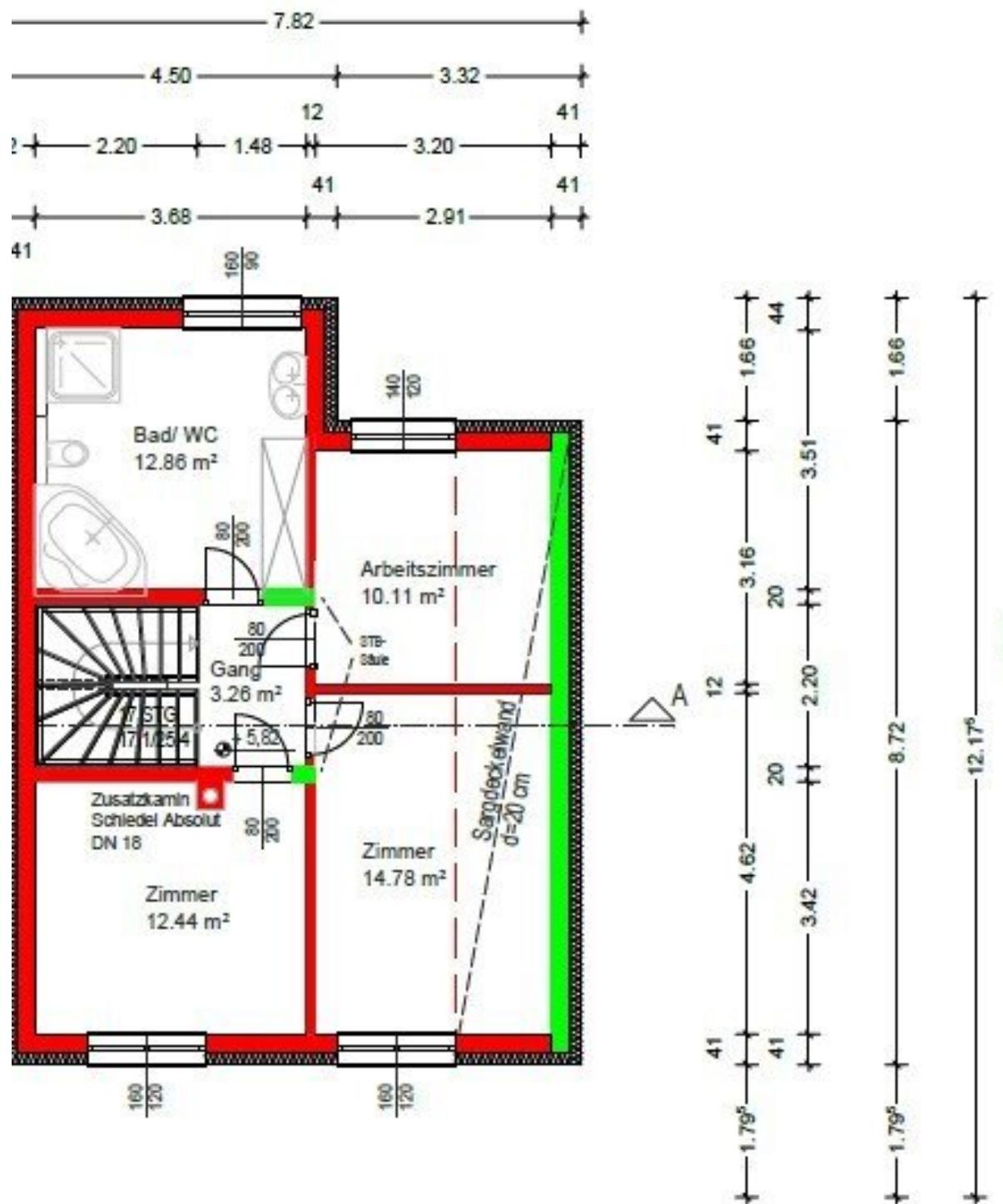


NOVEL  
REAL

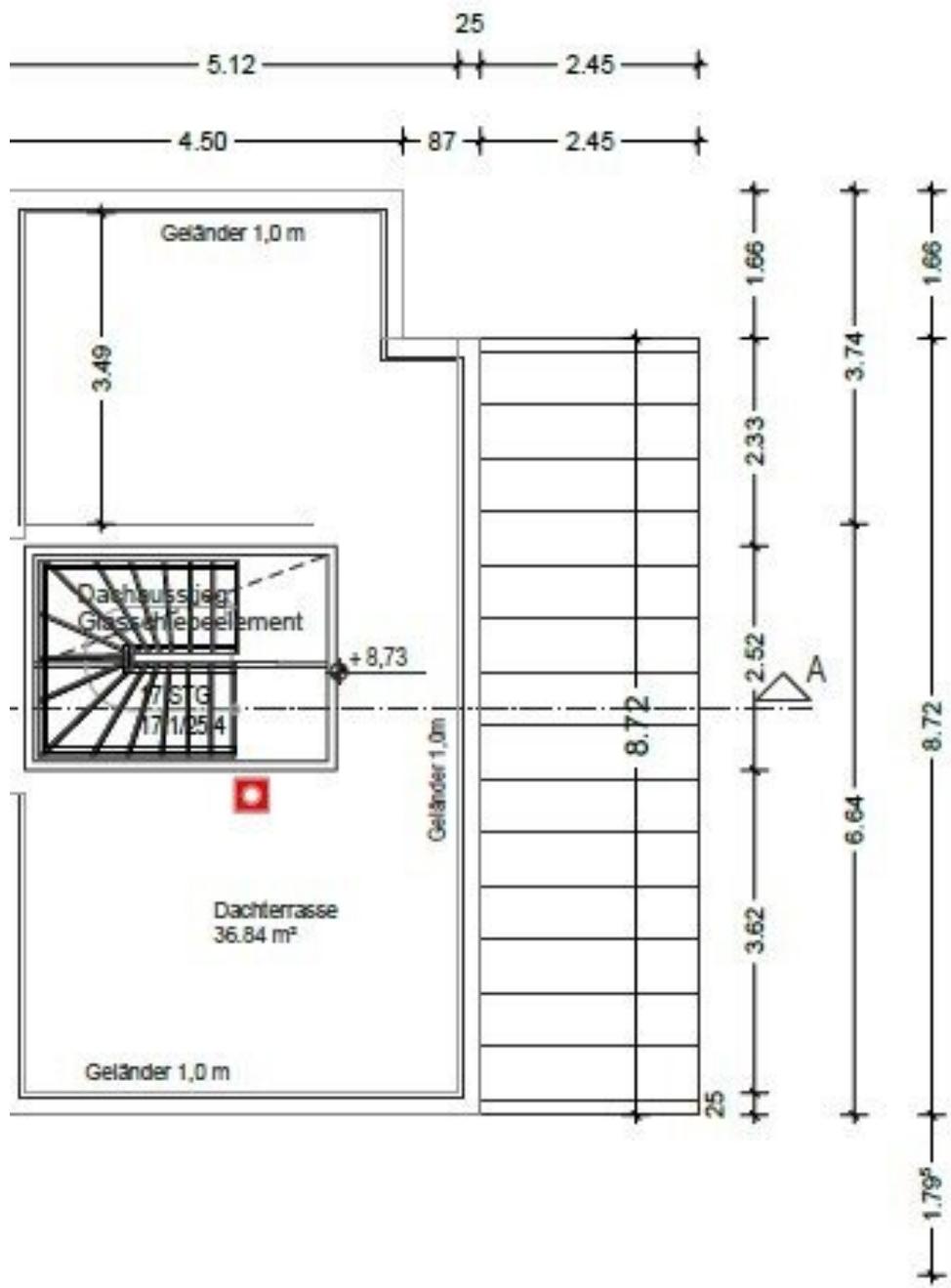


NOVEL  
REAL





3.68      12      3.20  
41      7.02  
34      NOVEL  
REAL



# Objektbeschreibung

Diese moderne, lichtdurchflutete **Haushälfte** vereint elegantes Design mit höchstem Wohnkomfort inmitten der Natur. Hier genießen Sie Lebensqualität auf höchstem Niveau – die ruhige, grüne Umgebung bietet Ihnen und Ihrer Familie Erholung pur.

Die perfekte Raumaufteilung über zwei Ebenen:

Die großzügige Wohnfläche von ca. 110 m<sup>2</sup> verteilt sich harmonisch auf zwei Ebenen und wird durch eine beeindruckende Dachterrasse von 36,84 m<sup>2</sup> ergänzt.

## Erdgeschoss (60,51 m<sup>2</sup> + Terrasse 31,28 m<sup>2</sup>):

- Wohnküche (42,83 m<sup>2</sup>): Der zentrale Treffpunkt des Hauses – großzügig, hell und modern.
- Vorraum (3,26 m<sup>2</sup>): Einladend und praktisch gestaltet.
- Technikraum (6,21 m<sup>2</sup>): Perfekte Funktionalität für alle Haushaltsgeräte.
- WC (1,98 m<sup>2</sup>): Zeitlos und elegant.
- Windfang (6,23 m<sup>2</sup>): Ein angenehmer Übergang zwischen Innen- und Außenbereich.
- Terrasse (31,28 m<sup>2</sup>): Viel Platz für entspannte Stunden im Freien.

## Obergeschoss (53,49 m<sup>2</sup> + Balkone 20,31 m<sup>2</sup>):

- Drei Schlafzimmer (12,07 m<sup>2</sup> | 12,07 m<sup>2</sup> | 11,47 m<sup>2</sup>): Alle mit direktem Balkonzugang für eine frische Brise am Morgen.
- Bad/WC (12,86 m<sup>2</sup>): Ein Wellnessbereich mit Tageslicht.
- Gang (5,02 m<sup>2</sup>): Verbindungselement mit Stil.

- Zwei Balkone ( $4,79 \text{ m}^2$  |  $15,05 \text{ m}^2$ ): Ideale Orte für den ersten Kaffee oder den Blick ins Grüne.
- Terrasse ( $19,43 \text{ m}^2$ ): Ein weiteres Highlight für entspannte Stunden.

### **Dachterrasse ( $36,84 \text{ m}^2$ ):**

Hier erleben Sie exklusive Momente – sei es bei Sonnenuntergängen, Grillabenden oder einfach beim Genießen der Ruhe.

### **Ausstattung:**

- Hochwertige Eichenparkettböden und exklusive Fliesen der Marke Schubertstone.
- Gedämmte Fassade mit 16 cm Vollwärmeschutz – ein Beitrag zur Energieeffizienz.
- Balkone und Terrassen mit edlem Feinsteinzeug von Lederleitner.
- Dreifach verglaste Fenster mit Raffstore oder Rollos für optimalen Komfort.
- Edelstahl-Glasgeländer auf allen Balkonen und Terrassen, ergänzt durch eine stilvolle Treppe mit Edelstahl-Handlauf.
- Energieeffiziente Luftwärmepumpe und Natursandsteinfliesen für ein nachhaltiges Wohnerlebnis.
- Designküche von Faulmann & Faulmann, die keine Wünsche offenlässt.

### **Besonderheiten:**

Zwei großzügige Tiefgaragenplätze (ca.  $18 \text{ m}^2$ ) runden das Angebot ab und bieten

zusätzlichen Komfort.

## LAGE & INFRASTRUKTUR

Die Lage der Immobilie nahe der Hoe Wand im 14. Wiener Gemeindebezirk (1140 Wien), ist äußerst attraktiv. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und hervorragende Verkehrsanbindungen aus.

### Einkaufsmöglichkeiten:

Für die Nahversorgung stehen Ihnen in unmittelbarer Nähe mehrere Supermärkte zur Verfügung. Innerhalb von nur 5 Minuten erreichen Sie sowohl eine BILLA als auch einen SPAR. Zusätzlich bietet das nahegelegene Auhof Center eine große Auswahl an Geschäften, Restaurants und Freizeitmöglichkeiten – ideal für größere Shoppingtouren und entspannte Ausflüge.

### Öffentlicher Verkehr:

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet. Zwei Buslinien, die Linie 450 und 52B, verbinden die Immobilie direkt mit der U4-Endstation Hütteldorf. Hier gelangen Sie schnell und bequem ins Stadtzentrum.

Auch der Bahnhof Wien Hadersdorf liegt in der Nähe. Dieser bietet Anschluss an die Regionalbahnenlinien R, S50 und S80, die eine schnelle und einfache Verbindung sowohl ins Wiener Zentrum als auch in umliegende Regionen ermöglichen.

Mit dieser Kombination aus urbaner Infrastruktur, hervorragender öffentlicher Verkehrsanbindung und Freizeitmöglichkeiten stellt die Lage eine ideale Mischung dar.

### Lebensqualität in Bestlage:

Inmitten des 14. Bezirks wohnen Sie in einer absoluten Grünruhelage – eine seltene und begehrte Kombination, die ein einzigartiges Wohngefühl vermittelt. Perfekt für Familien, Naturfreunde und alle, die eine Oase der Ruhe suchen.

Ein Zuhause, das Träume erfüllt. Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung und lassen Sie sich begeistern!

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie Herr **Mag. Michael Hofer** telefonisch unter **+43 680 111 7660** oder per E-Mail: **mh@novel-real.at**.

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber

übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Mieter an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln.

Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter hin.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Klinik <7.000m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <2.500m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.500m  
Bank <2.500m  
Post <2.500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <5.000m  
U-Bahn <5.500m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap