

Erstbezug in Traumlage: Elegantes Einfamilienhaus mit modernster Technik und Wellnessbereich



Objektnummer: 53953

Eine Immobilie von Real Immo Wien Immobilienreuhand

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	144,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 41,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	800.000,00 €
Betriebskosten:	39,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

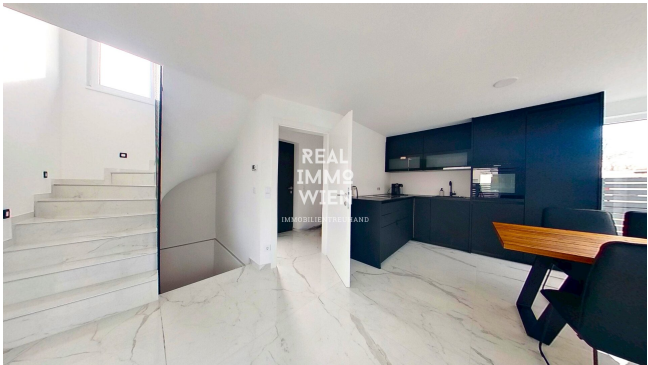
Ihr Ansprechpartner

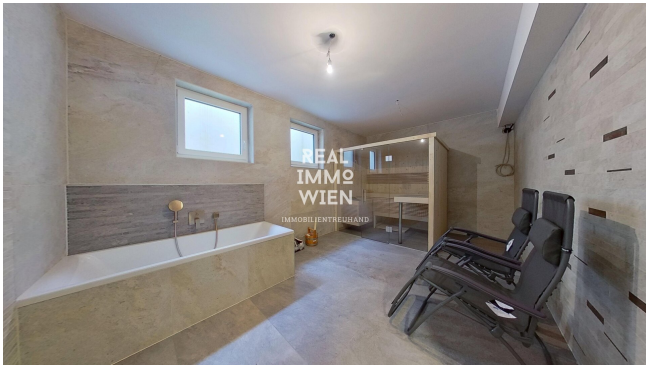


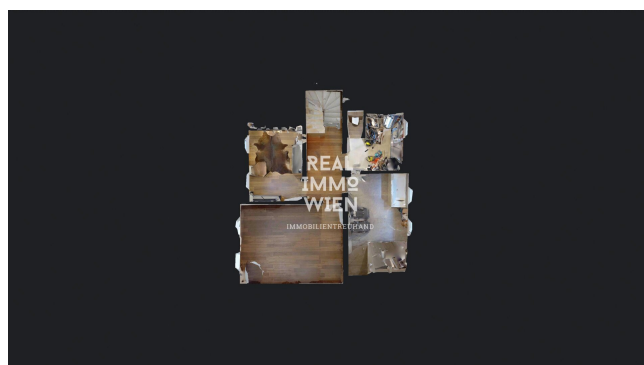
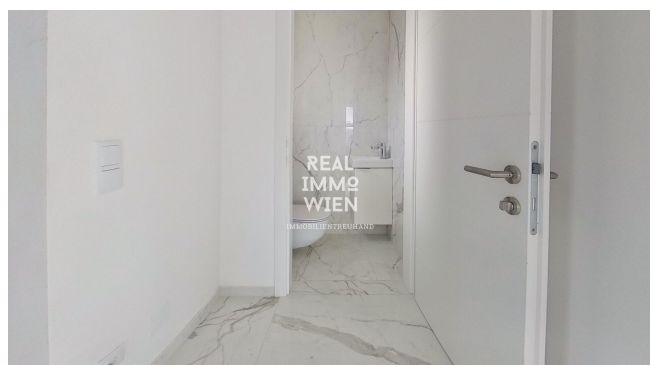
Philipp Stummer

Real Immo Wien Immobilientreuhand - Inh. Gerald Frank
Rabensteig 1/13
1010 Wien











Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses beeindruckende Einfamilienhaus bietet auf einer großzügigen Wohnfläche von 144 m² fünf lichtdurchflutete Zimmer, zwei luxuriöse Badezimmer und zwei separate WCs. Besonders hervorzuheben ist die hochmoderne PV-Anlage mit integrierten Batterien, die Ihnen eine weitgehende Unabhängigkeit von Energiekosten ermöglicht. Das Haus wurde mit viel Liebe zum Detail ausgestattet und bietet Ihnen eine perfekte Symbiose aus Komfort und Nachhaltigkeit.

Die elegante Einbauküche lädt zu kulinarischen Genüssen ein, während die große Terrasse mit Garten und Gartenschuppen zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Eine hochwertige Sauna sorgt zudem für Wellness und Entspannung in den eigenen vier Wänden.

Die bodentiefen Fenster und die Fußbodenheizung garantieren höchsten Wohnkomfort, während der Keller mit vier großzügigen Räumen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Der perfekte Ort, um sich rundum wohlfühlen.

Besondere Ausstattungsmerkmale:

- **Autarkes Energiekonzept:** PV-Anlage inkl. Batterien für eine nachhaltige und kostengünstige Energieversorgung
- **Wohlfühloase Sauna:** Für Ihre tägliche Entspannung und Erholung
- **Garten & Terrasse:** Großzügige Außenflächen mit schönem Garten und praktischem Gartenschuppen
- **Moderne Ausstattung:** Feinsteinzeugböden, Fußbodenheizung und hochwertige Materialien
- **Vielseitiger Keller:** Vier zusätzliche Räume für Homeoffice, Gästezimmer oder Wellnessbereich
- **Hochwertige Einbauküche:** Mit modernen Geräten und optimaler Funktionalität

Monatliche Betriebskosten:

- Wasser, Kleingartenvereinsbeitrag und Winterdienst: ca. 29 EUR
- Müllgebühren: Bio gratis, 120L Restmülltonne ca. 10 EUR
- Strom- und Heizkosten werden größtenteils durch die PV-Anlage gedeckt; darüber hinaus nur geringe Zusatzkosten bei Überschreitung der 20-Grad-Zimmertemperatur.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Vorteilen dieses einzigartigen Hauses – wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause zu zeigen!

"BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFlicht GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, E-MAIL) BEARBEITEN KÖNNEN."

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap