

# Ihr Traumhaus mit Garten und Dachterrasse an der Alten Donau



**Objektnummer: 1643/42**

**Eine Immobilie von Niki Gold Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	177,85 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	239,01 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	61,16 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	41,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,65
<b>Kaufpreis:</b>	1.499.900,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **LL.B. Niki Gold**

Niki Gold Immobilien  
Gartensiedlung 18  
7344 Stoob

T +43 664 422 4040  
H +43 664 422 4040

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











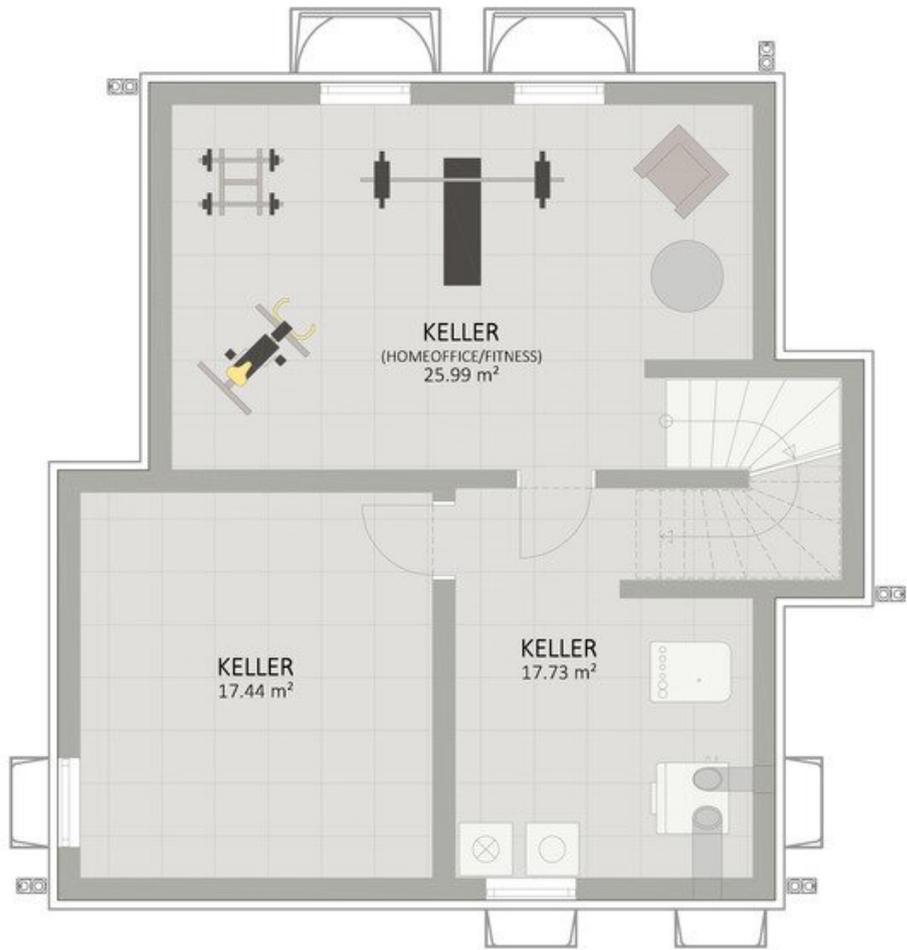




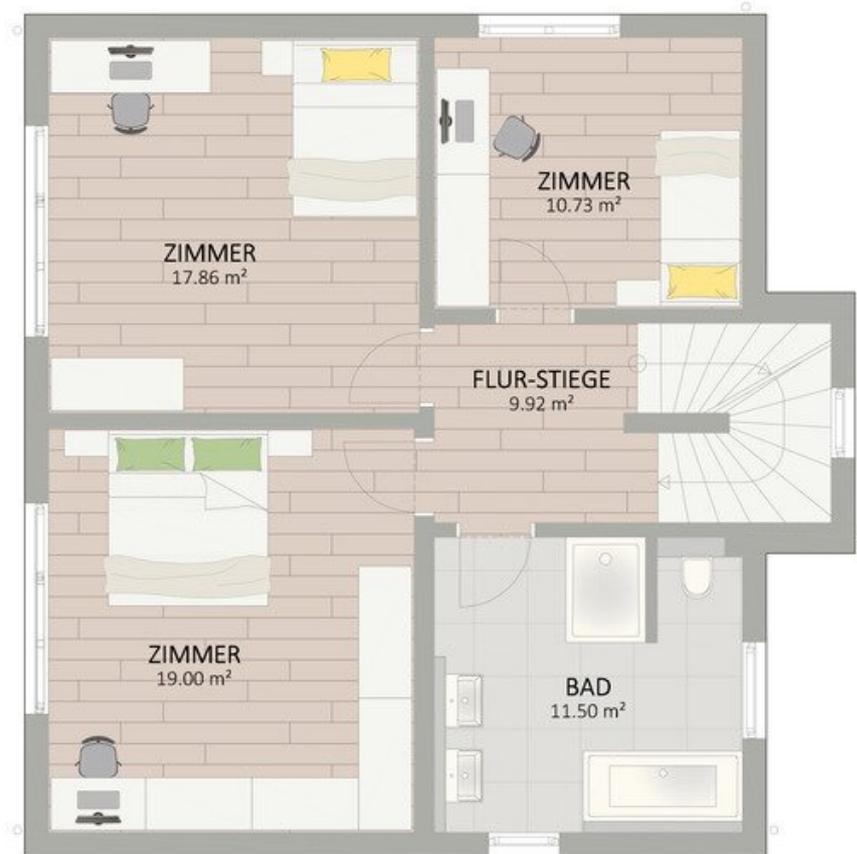














## Objektbeschreibung

### Ihr Traumhaus mit Garten und Dachterrasse an der Alten Donau

Entdecken Sie das moderne Einfamilienhaus, das nicht nur durch seine elegante Architektur besticht, sondern auch durch seine exklusive Ausstattung und die atemberaubende Lage. Mit einer Wohnfläche von 178 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von 337 m<sup>2</sup> auf Baurechtsgrund ist dieses Haus der perfekte Rückzugsort für Familien und alle, die das Besondere suchen, nämlich ein Rückzugsort mit Stil.

**5 Zimmer, luxuriöse Ausstattung und Technik, eine Terrasse mit Blick ins Grüne und ein Balkon mit Blick auf den Donauturm, provisionsfreier Kauf, Koffer packen und sofort einziehen....das sind nur wenige von den vielen Highlights dieser Immobilie!**

### Objektdetails

**Architektur, die begeistert!** Auf drei großzügigen Wohnebenen entfaltet sich Ihr neues Zuhause. Das Erdgeschoss besticht durch eine offene Gestaltung, in der die Küche nahtlos in den großzügigen Wohn- und Essbereich übergeht. Hier können Sie unvergessliche Abende mit Familie und Freunden verbringen, während das Licht durch die großen Holz-Alu-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung strömt und eine angenehme Atmosphäre schafft. Durch die zwei großzügigen Hebeschiebetüren ist der Raum lichtdurchflutet und Sie können jederzeit vom Wohnzimmer aus oder vom Esszimmer aus auf die Terrasse gehen und den Garten nutzen. Ein praktisches WC und ein Abstellraum runden das Erdgeschoss ab.

**Rückzugsorte und Ausblick!** Im Obergeschoss und Dachgeschoss finden Sie vier geschmackvoll gestaltete Zimmer, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten – sei es als Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Ankleidezimmer oder Spielzimmer. Zwei elegante Badezimmer mit exklusivster Sanitärausstattung der Marke Laufen sowie hochwertigen Design-Armaturen von Axor sorgen für ein luxuriöses Ambiente. Das Highlight ist der Balkon im Dachgeschoss mit über 20 m<sup>2</sup>, von dem aus Sie einen atemberaubenden Blick über Wien und den Donauturm genießen können – ein Ort der Ruhe und Inspiration.

**Hochwertige Ausstattung für höchsten Komfort** Die Ausstattung dieses Hauses lässt keine Wünsche offen:

- **Bodenbeläge & Innentüren:** Edle Echtholz-Dielen der Qualitätsmarke Scheucher und elegante Feinsteinzeug-Fliesen (60x60 cm und 30x60 cm) schaffen eine harmonische Wohnatmosphäre. Im gesamten Wohnhaus wurden flächenbündige Innentüren mit Röhrenspaneinlagen der Marke Kunex verbaut (inkl. Keller).

- **Sanitärausstattung:** Freuen Sie sich auf großzügige, flache Mineralgussduschen mit rahmenlosen Duschtrennwänden aus Glas und komfortable Handtuchheizkörper mit E-Patrone, die Ihre Badezimmer zu einem Ort der Entspannung machen. Exklusivste Sanitärausstattung der Marke Laufen wartete auf Sie sowie qualitätsvolle Design-Armaturen von Axor.
- **Heizung und Klimatisierung:** Eine komfortable Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für wohlige Wärme, während die moderne Luft/Wasser-Wärmepumpe von Stiebel Eltron mit Kühlfunktion in Kombination mit Klimageräten an heißen Sommertagen für angenehme Frische sorgt.

**Der ideale Raum für Ihre Träume!** Der vollunterkellerte Bereich mit 61 m<sup>2</sup> Nutzfläche bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten. Nutzen Sie die drei Räume für Hobbys, Fitness oder als zusätzlichen Stauraum – ganz nach Ihren Wünschen.

**Idyllische Außenbereiche für Genuss und Entspannung!** Genießen Sie laue Sommerabende auf Ihrer 20 m<sup>2</sup> großen Terrasse mit Ausblick auf den Garten, die viel Platz für Grillabende mit Freunden und ein Glas Wein bietet. Hier können Sie dem Alltagsstress entfliehen und einfach entspannen. Schaffen Sie sich ein wahres Paradies in Ihrem eigenen Garten - es gibt auch genug Platz um Ihrem Traum eines eigenen Pooles realisieren zu können.

**Auch an Sicherheit und Komfort wurde gedacht!** Ein elektrisches Einfahrtstor sorgt für Ihre Sicherheit und Privatsphäre. Die Einfahrt bietet Platz für 1 bis 2 PKWs, abhängig von der Größe Ihrer Fahrzeuge. Hier ist alles durchdacht, um Ihnen den Alltag zu erleichtern.

**Und das absolute Highlight und extra Bonus für Sie:** Nutzen Sie die Chance, dieses exquisite Einzelhaus provisionsfrei zu erwerben. Damit entfallen die üblichen Maklergebühren, und Sie können Ihr Budget effizienter für Ihre neuen Wohnräume einsetzen.

## Lage

Das Objekt befindet sich auf Baurechtsgrund, der Baurechtszins beträgt monatlich 808 Euro.

**Ein Ort der Lebensqualität!** Dieses Traumhaus befindet sich in einer der begehrtesten Lagen Wiens, am Bruckhaufen an der oberen Alten Donau. In unmittelbarer Nähe finden Sie Strandbäder, die Donauinsel und den Donaupark – perfekte Orte für Freizeitaktivitäten und Erholung. Die hervorragende Verkehrsanbindung, mit nur drei Fahrminuten zur U-Bahn U1 und U6, sowie die Nähe zur UNO-City und der Vienna International School machen diesen

Standort besonders attraktiv.

Dieses luxuriöse Einfamilienhaus ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Zuhause, in dem Träume wahr werden. Es ist bereit für Ihre persönliche Note und darauf, von Ihnen mit Leben gefüllt zu werden. Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen!

## **Mein Service**

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie selbst, wie Ihr neues Leben an der Alten Donau beginnt.

**Rufen Sie mich jetzt an: +43 664 4224040**

**Niki Gold | Immobilienfachberaterin mit Herz**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap