Provisionsfrei – Eigengrund, U-Bahn-Nähe, Seenutzung!!!



Objektnummer: 7191/165

Eine Immobilie von Hillinger Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	155,26 m²
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	140,47 m²
Heizwärmebedarf:	B 38,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	1.100.000,00 €
Betriebskosten:	200,00 €
Heizkosten:	200,00 €

Ihr Ansprechpartner

Team Hillinger

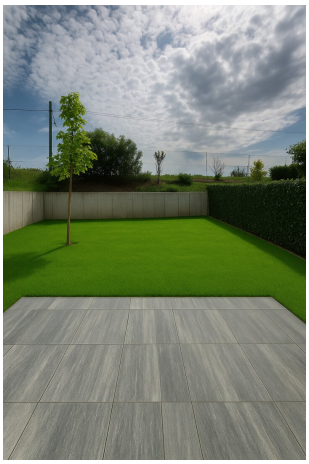
Hillinger Immobilien GmbH
Zelda Kaplanweg 13/7
1100 Wien

T 066499960996

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












































S.P. Wohngefühl






S.P. Wohngefühl
INTERIOR DESIGN & HOME ORGANIZING


Büro
11,78 m²
Bad/WC
3,04 m²
Verraum
8,73 m²
Speis
4,55 m²
Wohnküche
40,57 m²
Technikraum/Waschküche
12,49 m²
S.P. Wohngefühl
INTERIOR DESIGN & HOME ORGANIZING



S.P. Wohngefühl
INTERIOR DESIGN & HOME ORGANIZING

Objektbeschreibung

Raumaufteilung:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von 1220 Wien! Dieses beeindruckende Einfamilienhaus mit einer großzügigen **Fläche von 155,26 m²** bietet Ihnen nicht nur ein modernes Wohnambiente, sondern auch die Vorzüge eines Erstbezugs.

Das Haus verfügt über **vier Schlafzimmer**, sowie **drei Badezimmer**- alle mit Fenster und mechanischer Lüftung.

Der Master-Bedroom verfügt über ein eigenes **Ankleidezimmer, sowie Bad en Suite**.

Im Erdgeschoss befindet sich ein viertes Schlafzimmer, das auch als Büro oder Gästezimmer genutzt werden kann.

Der Technikraum wurde auch als Wirtschaftsraum konzeptioniert und verfügt über ausreichenden Stauraum.

Ein weiteres Highlight dieser besonderen Liegenschaft bildet die große **südlich ausgerichtete Wohnküche mit einer Fläche von über 40m²** und einer direkt von der Küche aus begehbaren **Back Up Küche**.

Im Obergeschoss wird Sie eine **Raumhöhe von bis zu 3,4m** zum Staunen bringen!

Ausführung:

-Die gesamte Bauphase der Liegenschaft wurde von einem **gerichtlich beeidigten Bausachverständigen** begleitet

-**Luftwärmepumpe** für Heizung. Kühlung und Warmwasseraufbereitung

-**Raffstores** bei allen Fenstern (ausgenommen Eingangstür, EG-Bad und Technikraumfenster – diese WERDEN mit satinierten Glas ausgeführt)

-Elektrische Dachflächenfenster mit Rollläden - Solarfunk

-**Klimavorbereitung** in allen 5 Aufenthaltsräumen

-Alarmvorbereitung (bei allen Fenstern mittels Kabel)

-**3 Bäder: mit Fenste**r, zusätzlicher mechanischer Lüftung, Badewanne und/oder Dusche, und WC

-Bei allen 3 WC`s – Stromanschluss zur Installation eines Dusch-WC

Nützen Sie Ihre Chance und sichern Sie sich diese Immobilie in einzigartiger Lage!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?

Profitieren Sie von unserer 22 jährigen Expertise in Wien, Niederösterreich und dem Burgenland. Wir erstellen Ihnen eine **kostenfreie und unverbindliche Marktbewertung** Ihrer Immobilie!

Fundiert, diskret und auf Basis **aktueller** tatsächlich bezahlter Preise.

Rufen Sie unverbindlich an! Wir schätzen Ihre Immobilie binnen 24 Stunden!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap