

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



**Objektnummer: 7191/165**

**Eine Immobilie von Hillinger Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

## Ihr Ansprechpartner

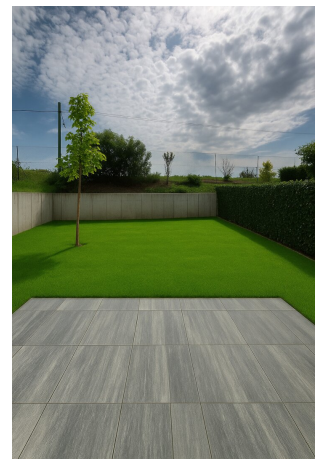


### Team Hillinger

Hillinger Immobilien GmbH  
Zelda Kaplanweg 13/7  
1100 Wien

T 066499960996

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



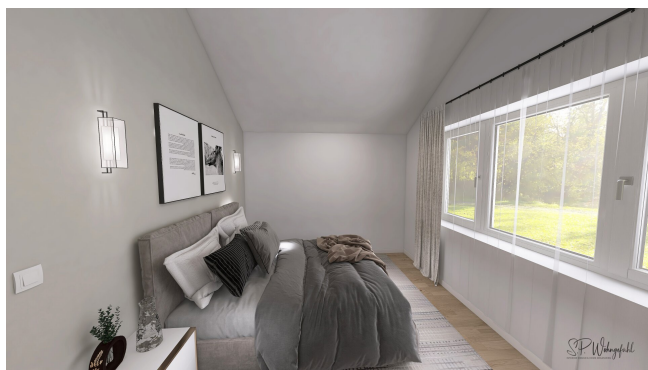




















# Objektbeschreibung

## 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 Fenster**, 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 <2.000m  
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