

Erstbezug mit Dachterrasse & Skylineblick – Doppelhaus nahe Alter Donau



Objektnummer: 1751/88

Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	177,90 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Keller:	63,66 m ²
Heizwärmebedarf:	B 40,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,75
Kaufpreis:	1.295.000,00 €
Provisionsangabe:	

46.620,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andreas Putz

AUTHEN7IC Real Estate Flex Co & Co KG
Twin Tower - Wienerbergstraße 11 / Turm B / 21. OG
1100 Wien



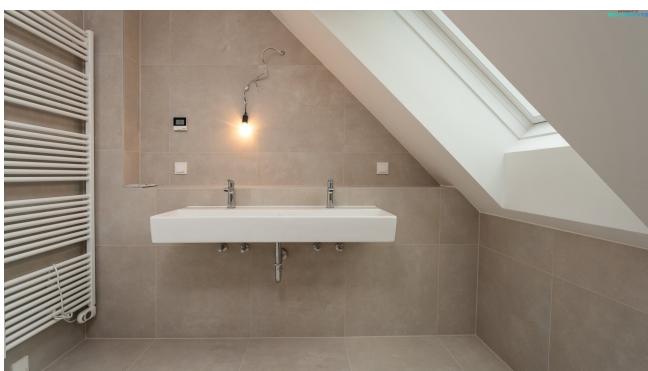




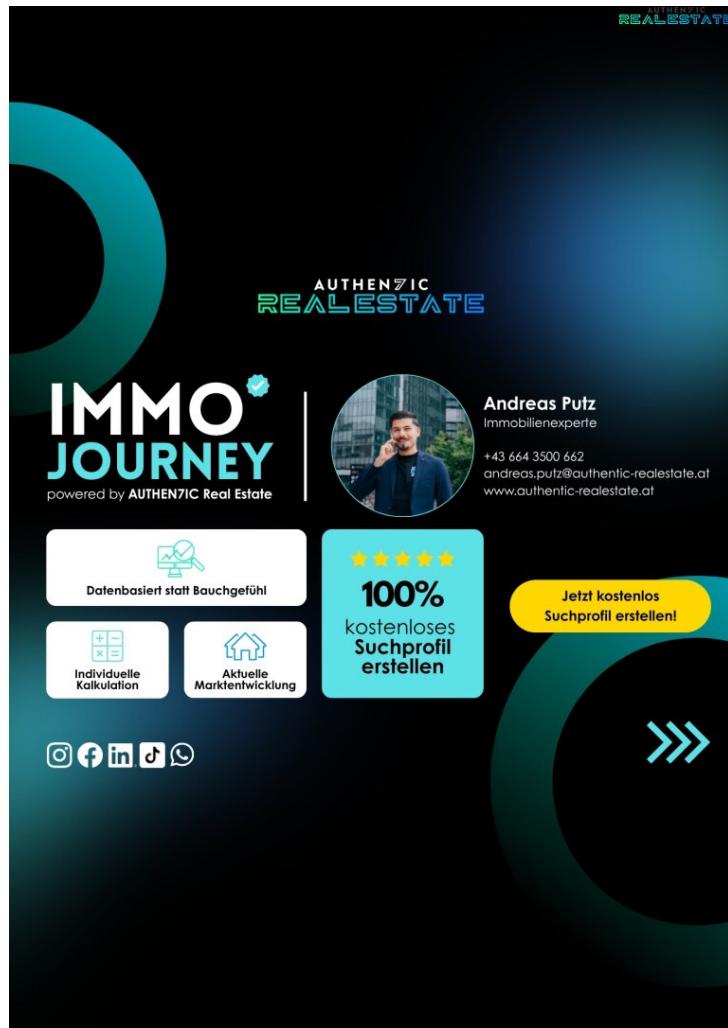










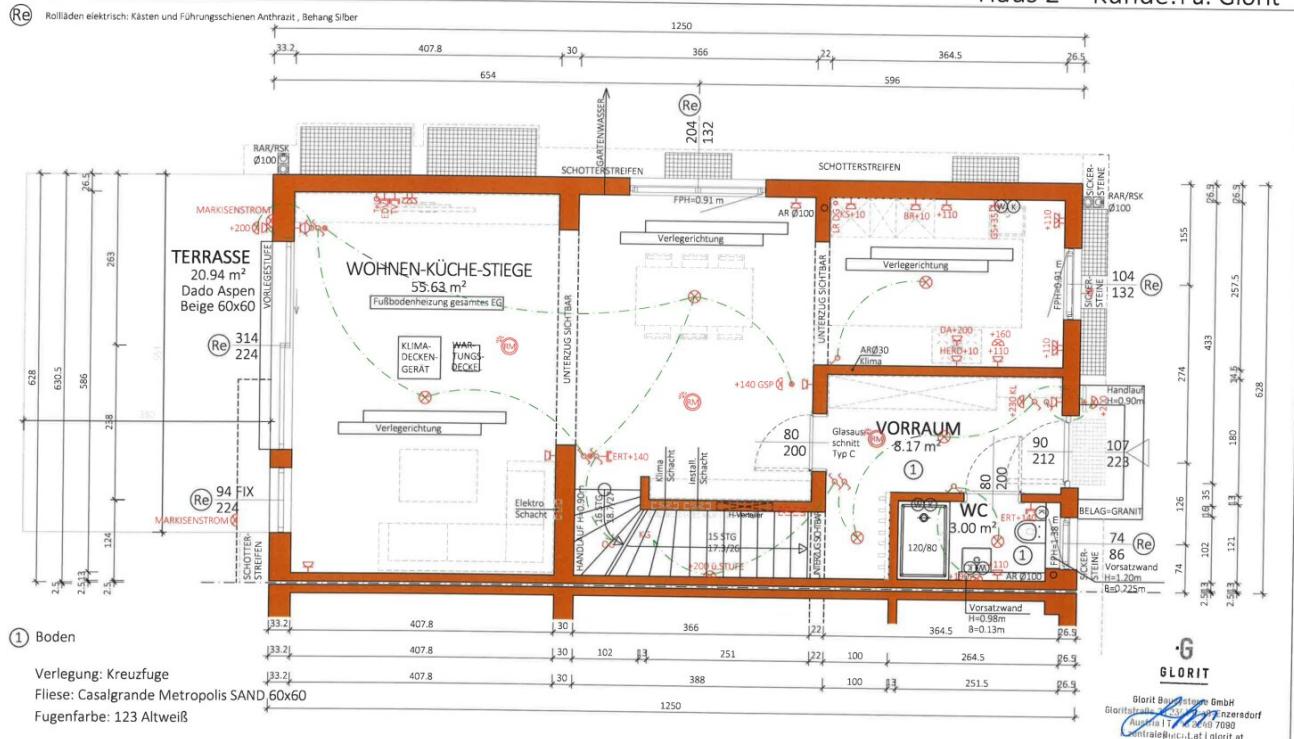


The image shows a screenshot of the IMMO JOURNEY app, powered by AUTHEN7IC Real Estate. The top right corner features the AUTHEN7IC REAL ESTATE logo. The main header reads "IMMO JOURNEY" with "powered by AUTHEN7IC Real Estate" underneath. To the right is a circular profile picture of a man named Andreas Putz, described as an "Immobilienexperte". Below his name are his contact details: +43 664 3500 662, andreas.putz@authentic-realestate.at, and the website www.authentic-realestate.at. On the left side, there are three white rectangular buttons with icons: a magnifying glass over a chart labeled "Datenbasiert statt Bauchgefühl", a calculator labeled "Individuelle Kalkulation", and a house icon labeled "Aktuelle Marktentwicklung". To the right of these buttons is a teal-colored box containing five yellow stars and the text "100% kostenloses Suchprofil erstellen". A yellow speech bubble to the right of this box says "Jetzt kostenlos Suchprofil erstellen!". At the bottom left are social media icons for Instagram, Facebook, LinkedIn, YouTube, and Twitter. On the far right, there is a large teal double arrow icon pointing right.

AUTHEN7IC
REAL ESTATE

BV:1220 WIEN, PROMENADESTRASSE 26

Haus 2 Kunde: Fa. Glorit

**NGF:**66.80 m²**WNF:**62.80 m²**Typ: SONDER****ERDGESCHOSS****VORABZUG**

Technische Änderungen vorbehalten

M = 1:50

Gez: GT

Pfad: P:\PROJEKTE\ACAV22-015\PROMENADESTRASSE 26\GEBÄUDEMÖODULE\SB-PLANIE\TOP 2

Plantitel: 22-015-01-SB-EG-TOP_2_PROMENADESTRASSE 26.DWG

Datum: 17.11.2022 Änderung: 18.07.2023 - Küchenfenster u. Fenster im Essbereich, WC/Du/GT

Freigabe:

Glorit BauSysteme GmbH

Gloritsstraße 17, A-2301 Groß-Enzersdorf

Österreich | Tel: +43 2249 / 7090

E-mail: info@glorit.at

15.11.2029

Glorit
Bausysteme
GmbH

A-2301 Groß Enzersdorf

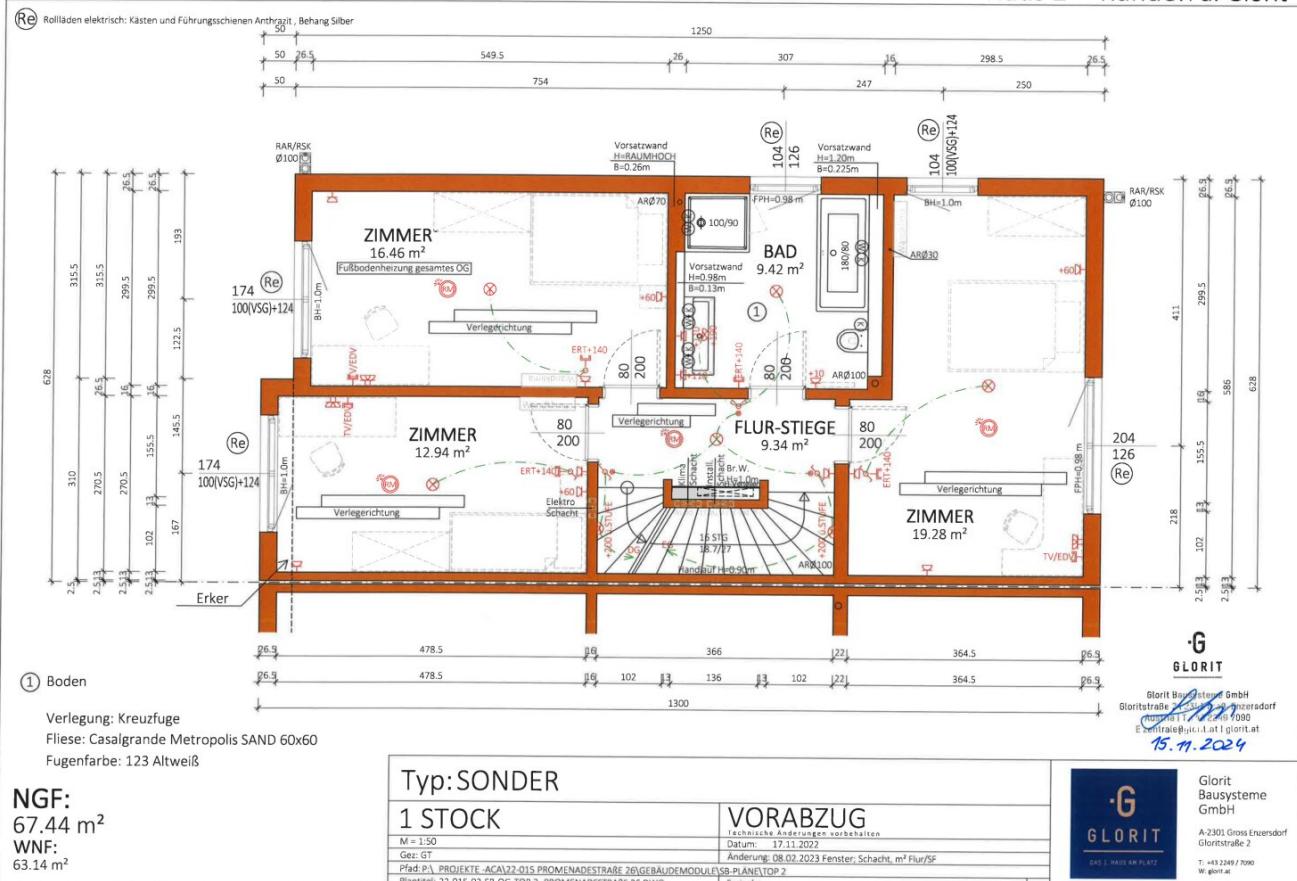
Gloritsstraße 2

Tel: +43 2249 / 7090

E-mail: glorit.at

BV:1220 WIEN , PROMENADESTRASSE 26

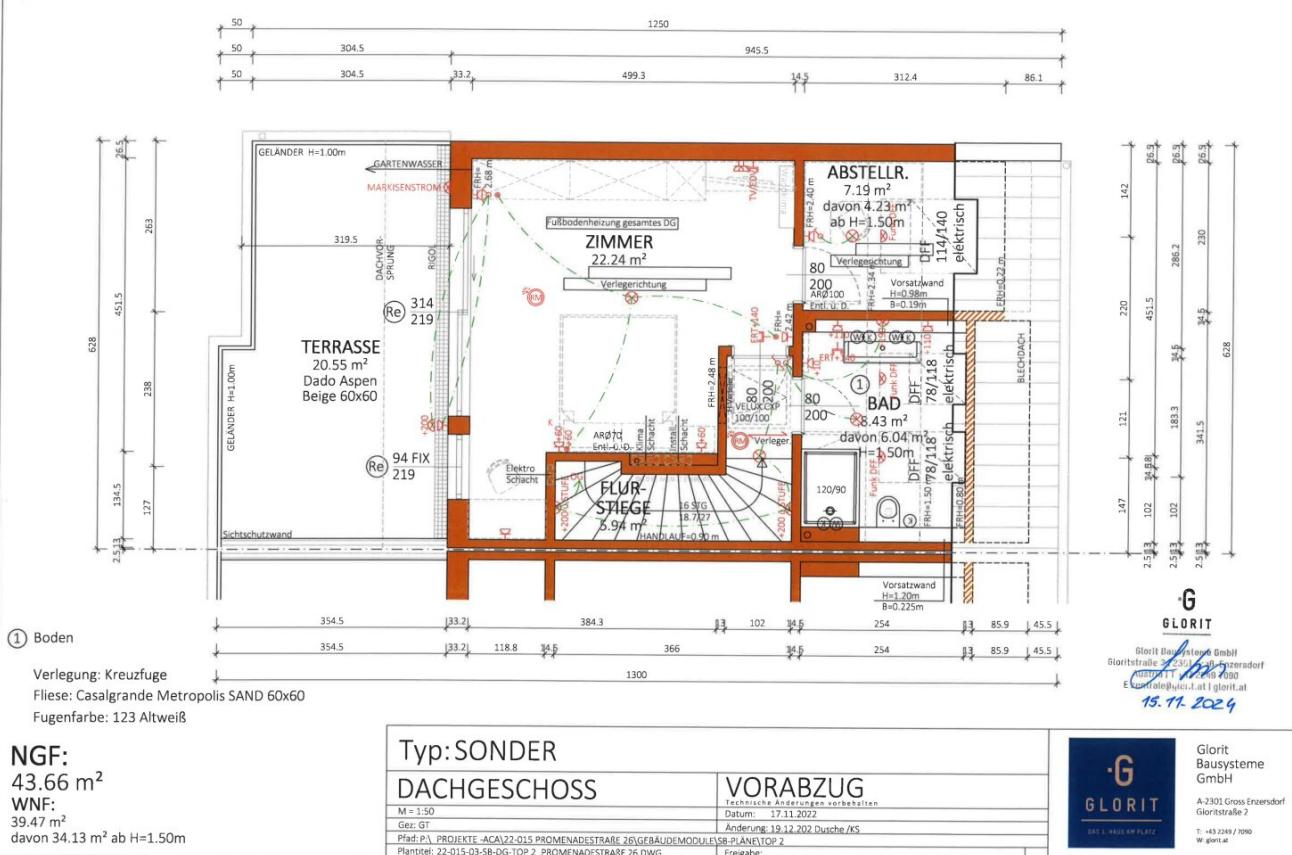
Haus 2 Kunde: Fa. Glorit



BV:1220 WIEN, PROMENADESTRASSE 26

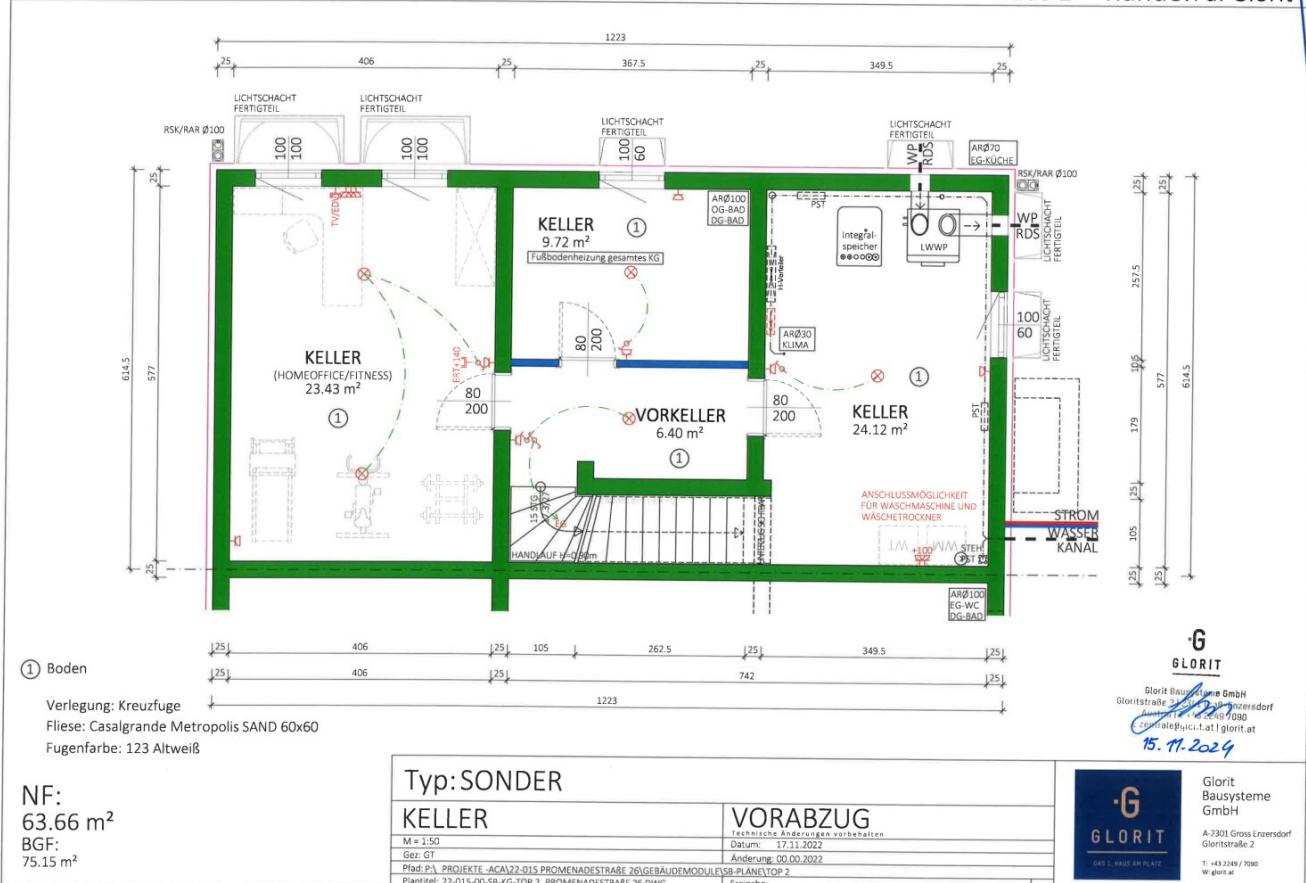
(Re) Vorbereitung Leerrohr für Rolläden Leistung Glorit, kein Fassadenausschnitt

Haus 2 Kunde: Fa. Glorit



BV:1220 WIEN, PROMENADESTRASSE 26

Haus 2 Kunde:Fa. Glorit



Objektbeschreibung

Dieses moderne Doppelhaus, erbaut im Jahr 2023 von **Glorit** in hochwertiger **Holzriegel-Fertigteilbauweise**, überzeugt durch durchdachte Raumaufteilung, erstklassige Ausstattung und zeitgemäße Haustechnik. Auf rund **180 m² Wohnfläche** verteilt sich das Haus über drei Etagen exkl. Keller und bietet **drei elegante Badezimmer** – jeweils eines pro Stockwerk – sowie insgesamt **vier Schlafzimmer**. Im Obergeschoss befinden sich drei davon, während das Highlight des Hauses – ein großzügiges Schlafzimmer im Dachgeschoss mit eigenem **Schrankraum, Badezimmer** und **privater Dachterrasse** – einen atemberaubenden **Blick auf die Skyline der Donaustadt** eröffnet. Alle Räume sind mit Außenrollen ausgestattet!

Ein Video zur Liegenschaft finden Sie unter folgendem Link:

<https://youtube.com/shorts/hu3NTqpTOEk?feature=share>

Im Untergeschoss befindet sich ein **beheizter Keller mit 64 m²**, ideal nutzbar als Hobbyraum, Fitnessbereich oder Homeoffice. Sämtliche Räume sind mit **Fußbodenheizung und Klimaanlage** ausgestattet und sorgen ganzjährig für höchsten Wohnkomfort. Die Beheizung erfolgt effizient und umweltfreundlich mittels **Luft-Wasser-Wärmepumpe**. Ebenso installiert ist eine PV-Anlage mit Speicher!

Die **hochwertige DAN-Einbauküche mit Siemens Geräten** ist bereits im Kaufpreis inkludiert. Ebenfalls enthalten ist eine **eigene Schnellladestation für Elektrofahrzeuge**, die sich direkt am zugehörigen **Stellplatz vor dem Haus** befindet und bequem über eine private Einfahrt erreichbar ist.

Das **356 m² große Grundstück** befindet sich auf **Baurechtsgrund** – der halbjährliche Baurechtszins beträgt **4.145,30 €** Das Haus wird **als Erstbezug angeboten** und erfüllt höchste Ansprüche in Bezug auf Design, Energieeffizienz und Wohnqualität. Eine seltene Gelegenheit für alle, die exklusives Wohnen in Stadtnähe mit bester Infrastruktur und naturnahem Umfeld verbinden möchten.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de) - <https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap