Traum vom Eigenheim in der grünen Donaustadt!

Objektnummer: 5989

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,45 m²
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	879.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

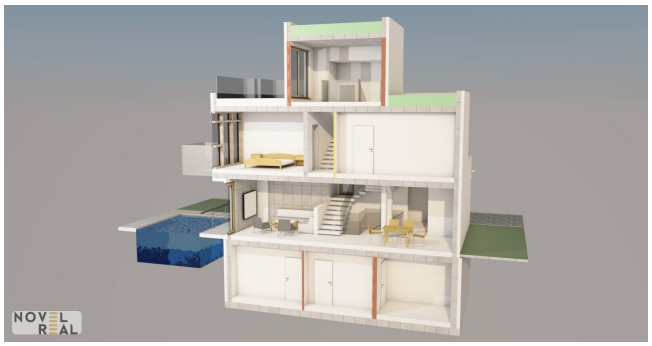
Tatiana Hanzl

Novel Real Immobilien GmbH
Dorotheergasse 6-8/MZ/8-9
1010 Wien

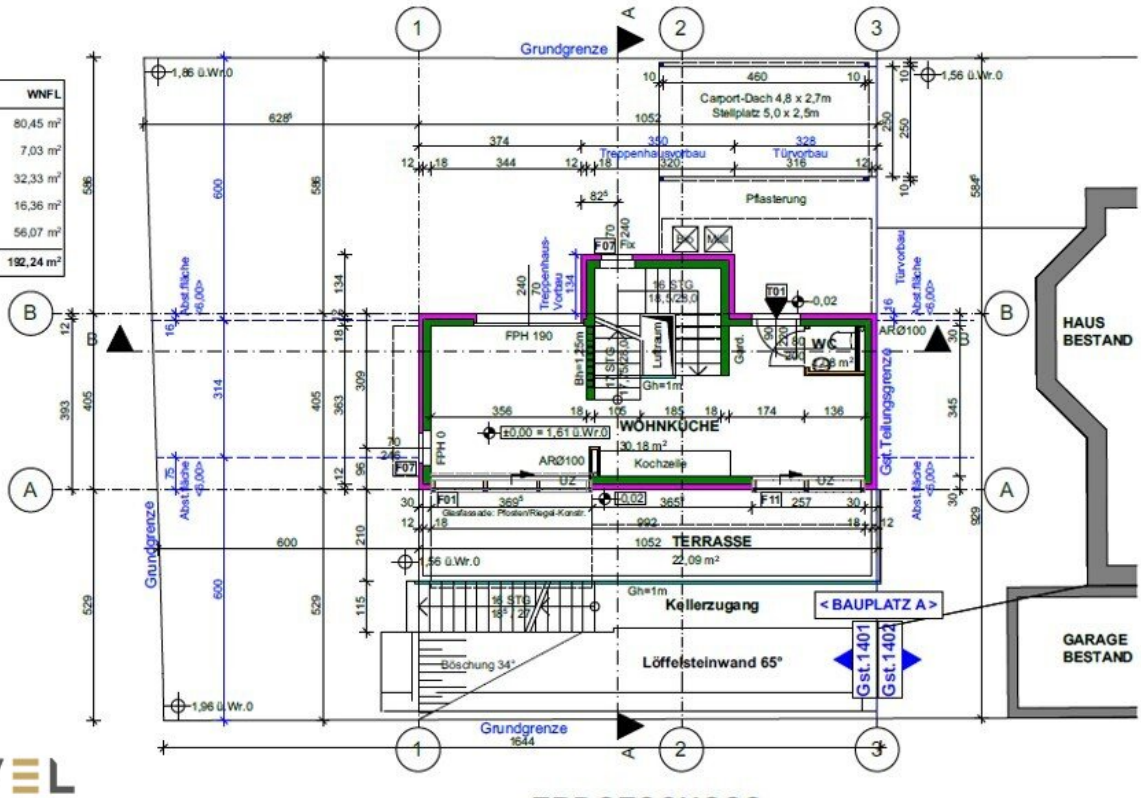
T +43 1 361401466
H +43 677 61959633

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

NOVEL
REAL

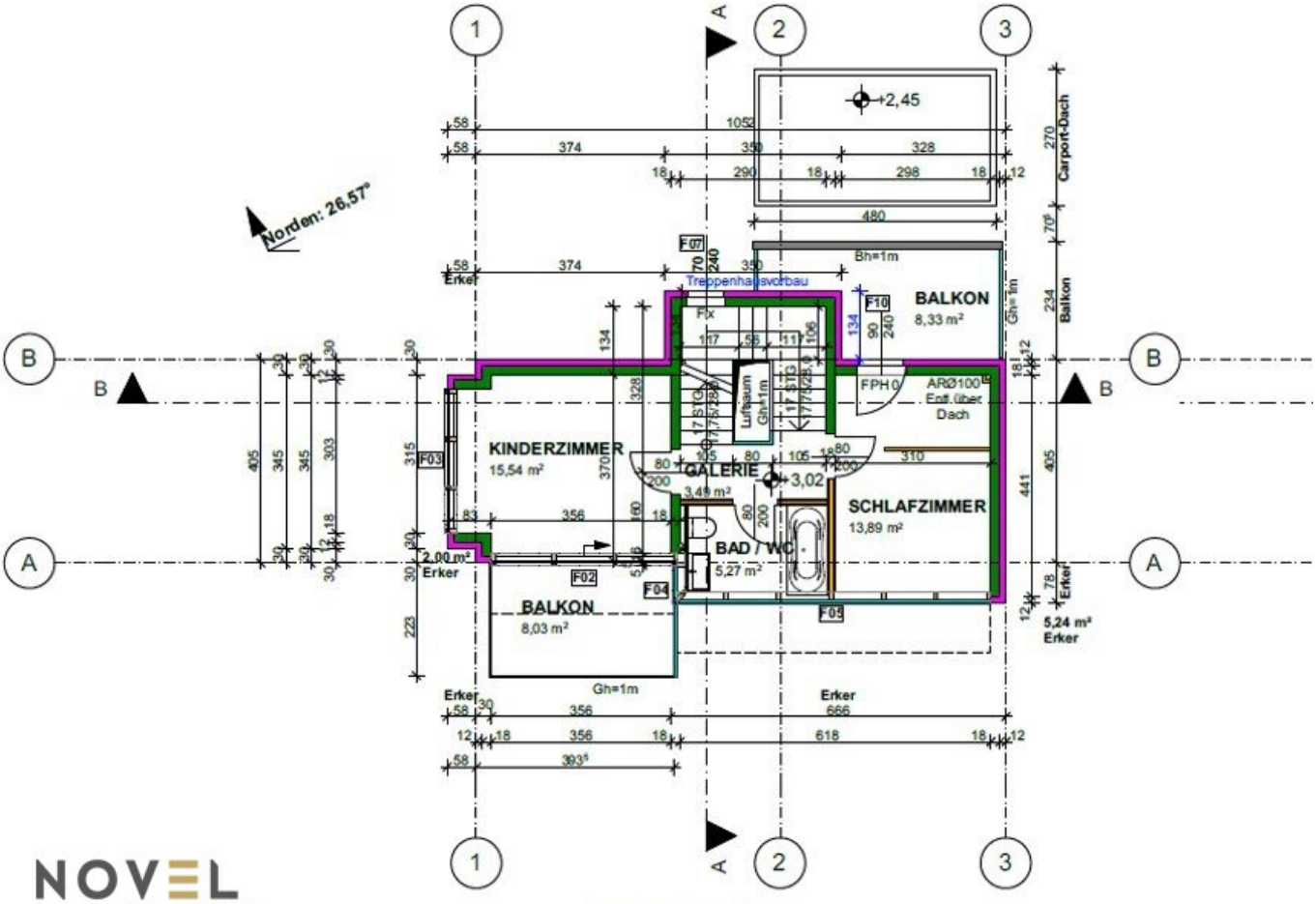

NOVEL
REAL

NEUBAU	WNFL
Wohnräume	80,45 m²
Nebenräume (Technik KG)	7,03 m²
Terrasse	32,33 m²
Balkon	16,36 m²
Keller	56,07 m²
SUMME	**192,24 m²**



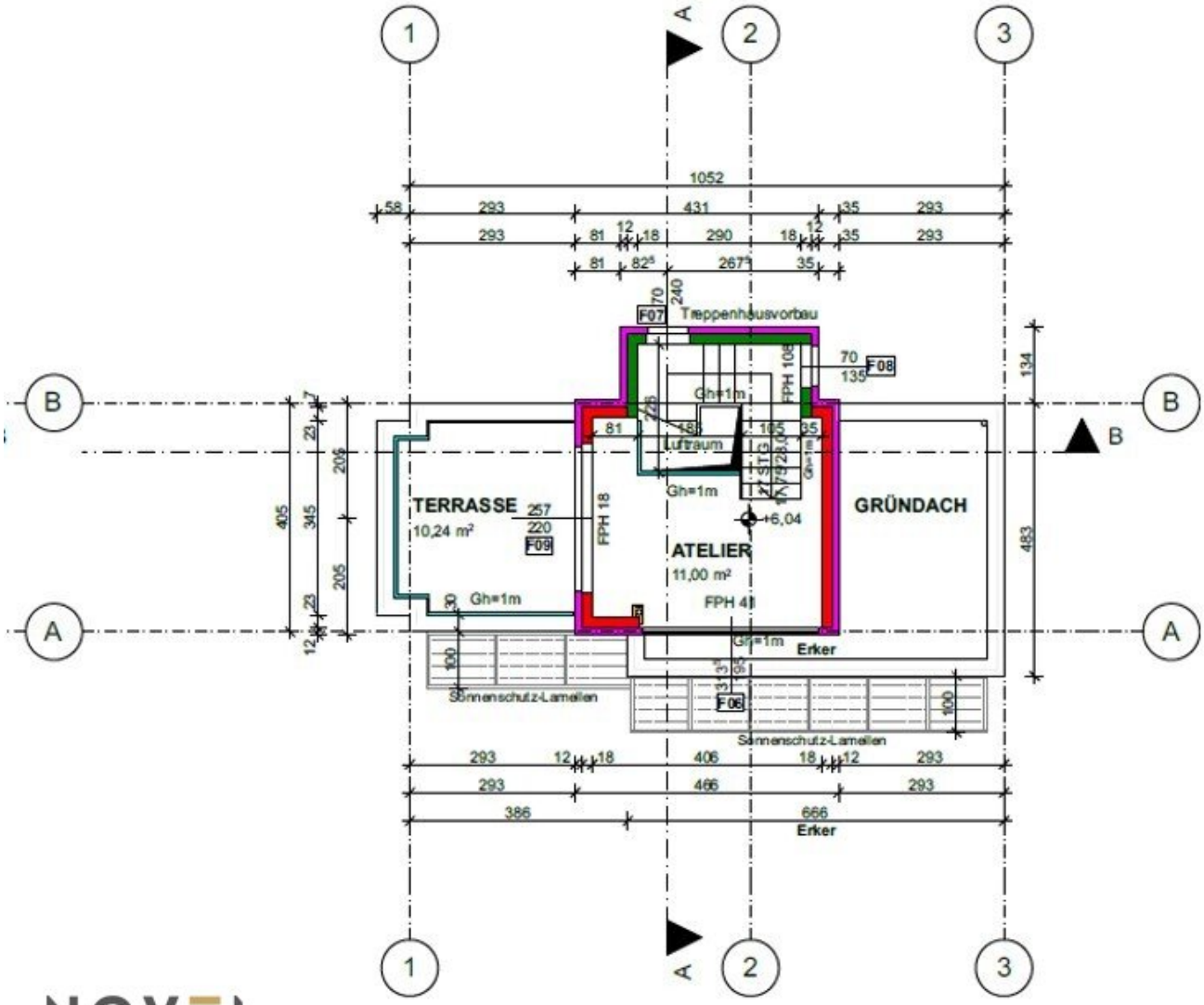
NOVEL REAL

ERDGESCHOSS



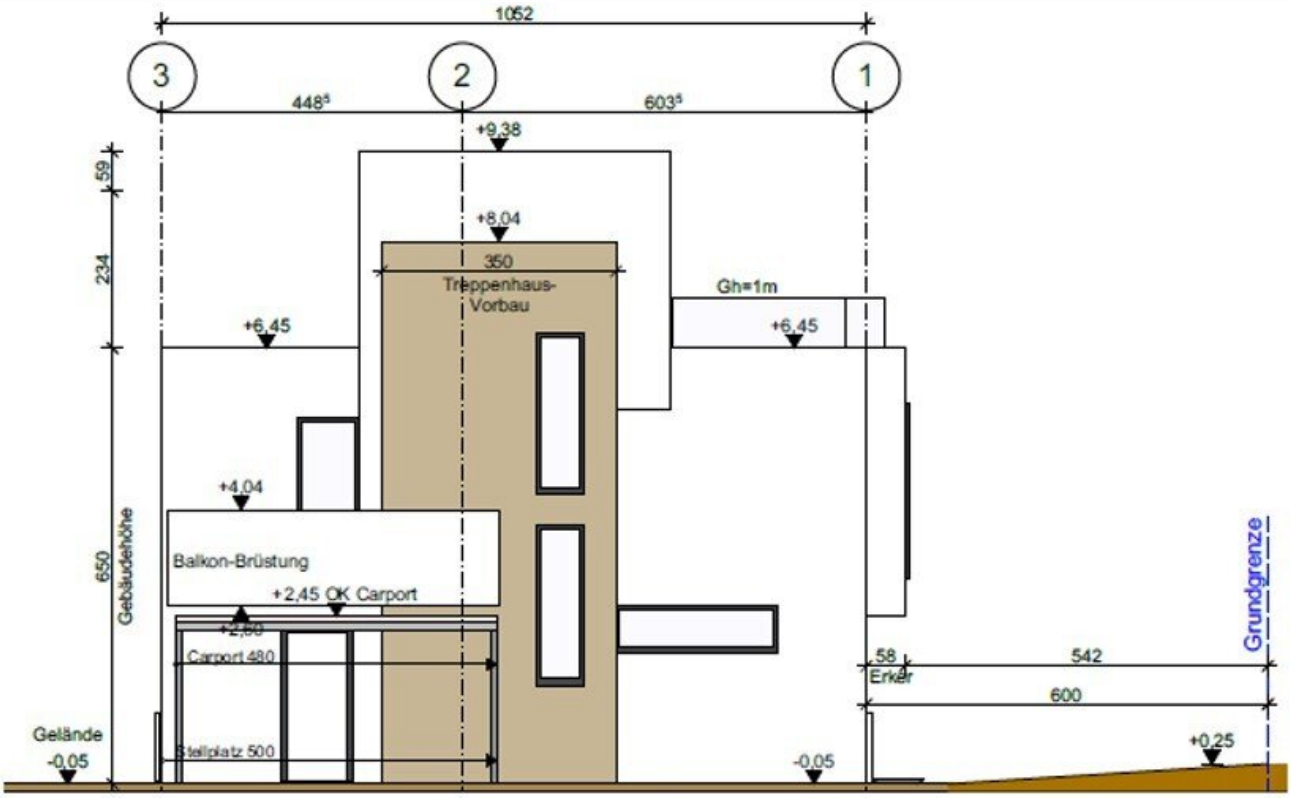
NOVEL REAL

1.STOCK



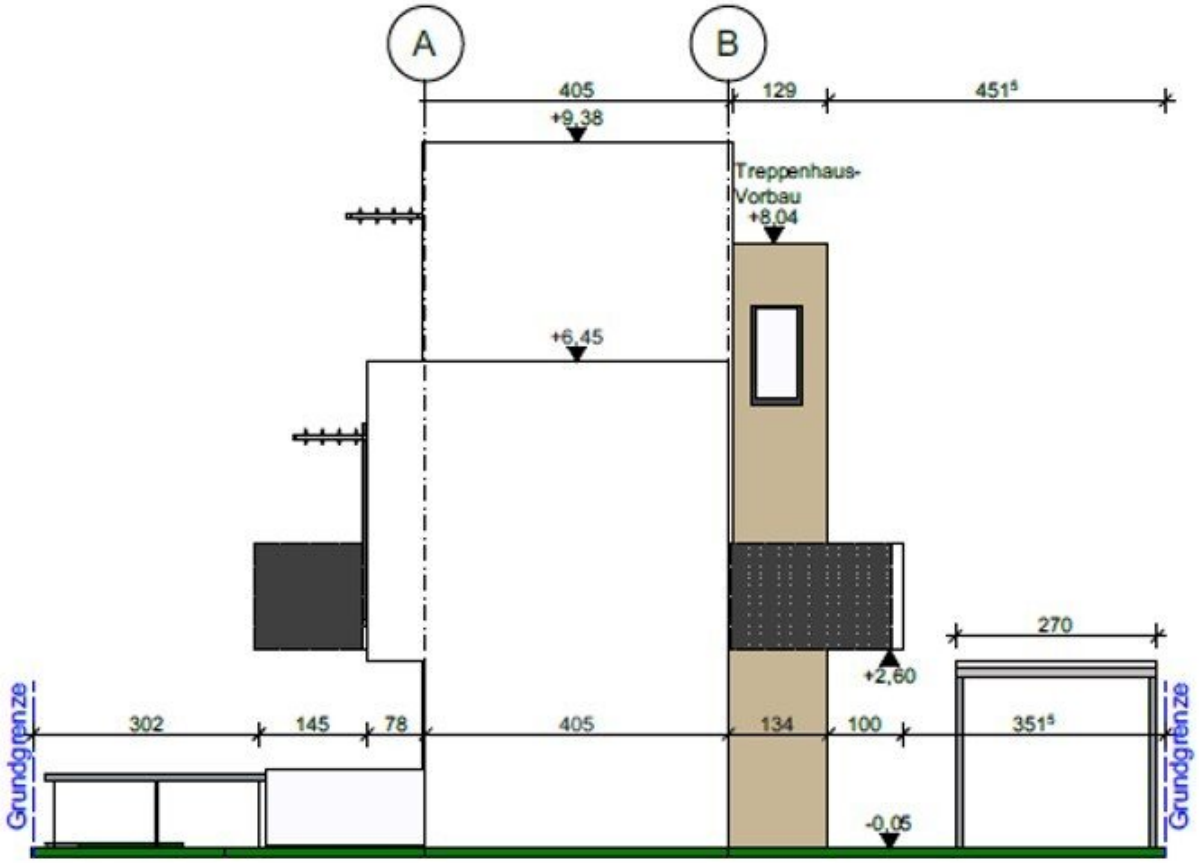
NOVEL REAL

DACHGESCHOSS



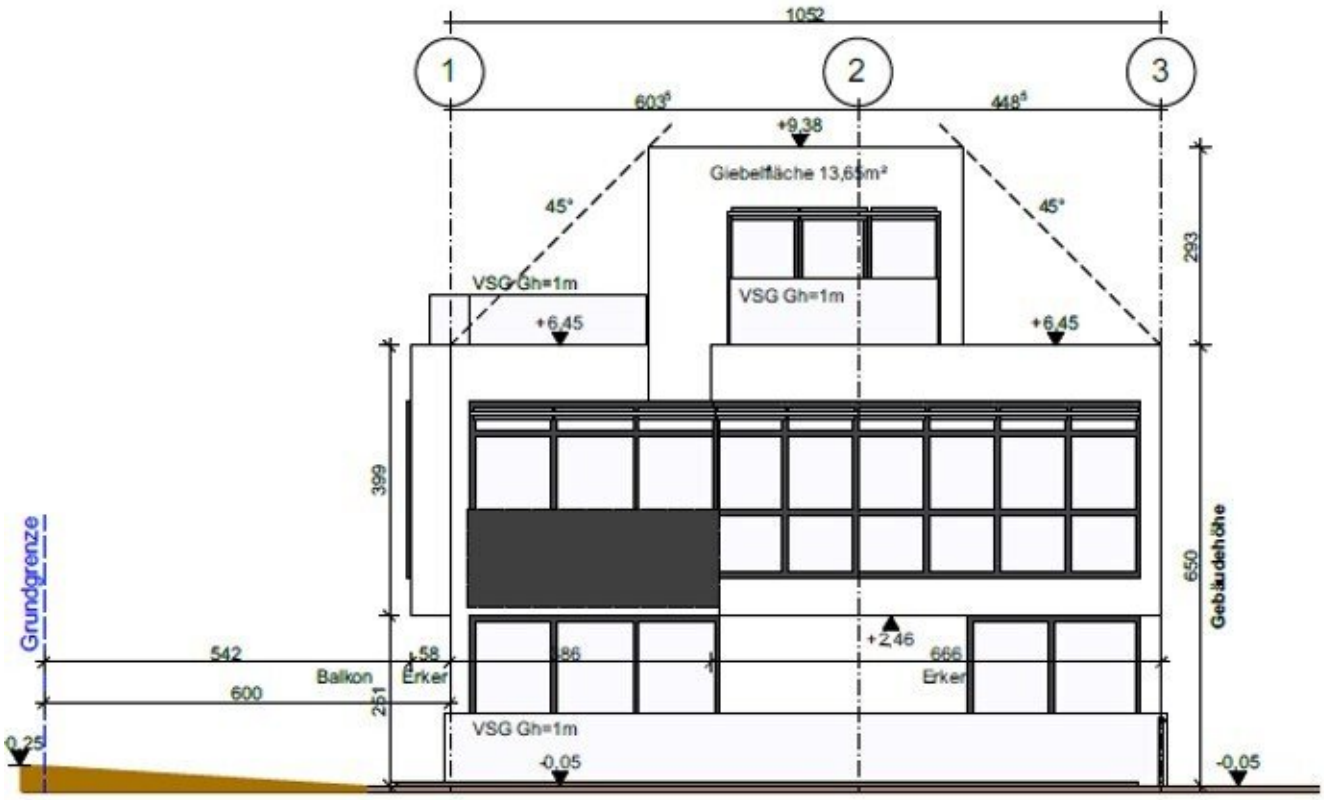
NORDANSICHT

NOVEL REAL



NOVEL REAL

OSTANSICHT



SÜDANSICHT

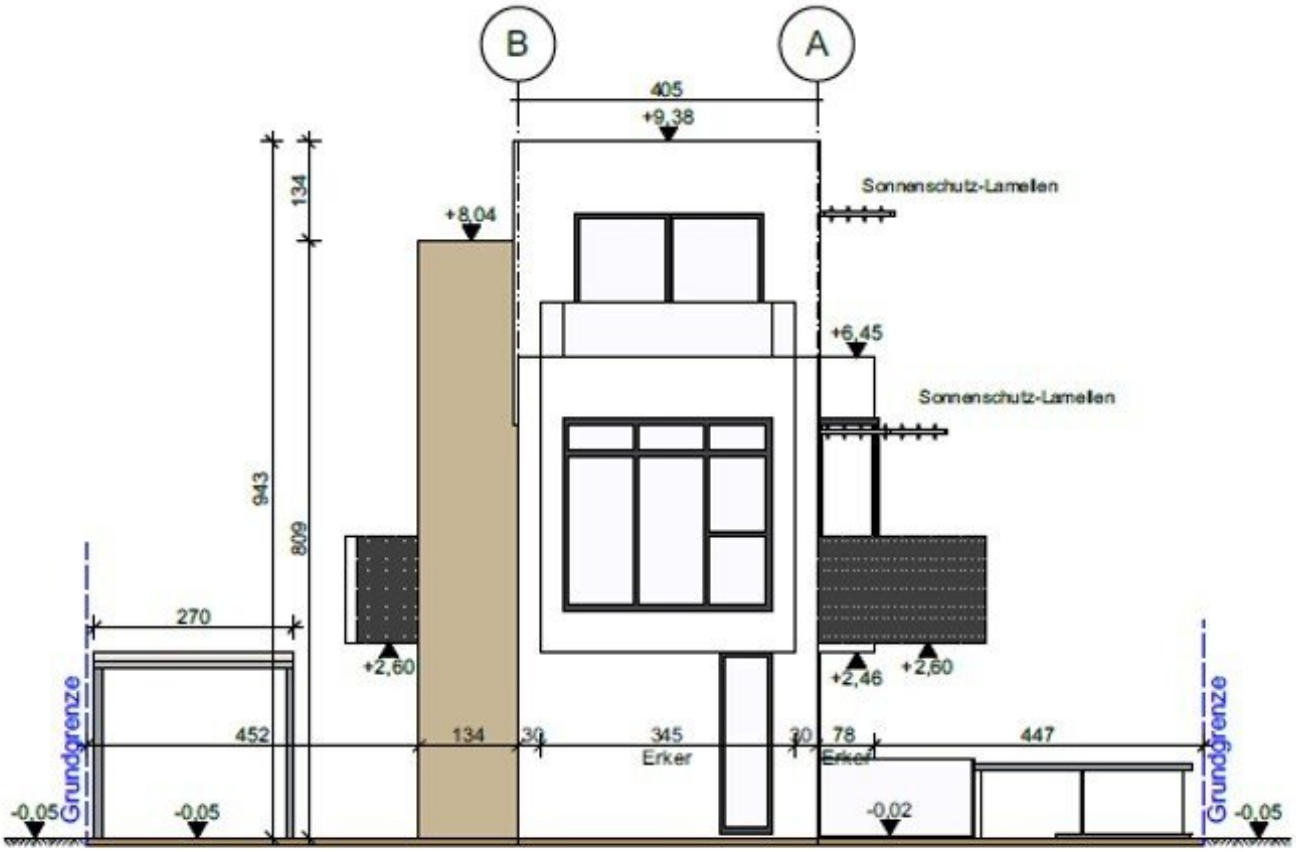
Nachweis Süderker

F Zulässig: 10,52/3 = 3,51 * 1,5 = 5,27m²

F Vorhanden: 6,66 * 0,78 = 5,20m² < F zul.

V Vorhanden: 5,20m² * 3,99m = 20,75m³

NOVEL REAL



WESTANSICHT

Nachweis Westerker

F Zulässig: 4,05/3 = 1,35 * 1,5 = 2,03m²

F Vorhanden: 3,45 * 0,58 = 2,00m² < F zul.

V Vorhanden: 2,00m² * 3,99m = 7,98m³

NOVEL REAL

NORDWEST
NOVEL
REAL

SÜDWEST

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im 22. Bezirk Donaustadt! Dieses moderne Neubauhaus bietet Ihnen alles, was Sie sich wünschen können. Das Haus wird neu gebaut und ist ein Erstbezug.

Das Haus erstreckt sich über **zwei Stockwerke und ein Dachgeschoß Atelier** und bietet Ihnen viel Platz und Komfort. **Ihr privates Gartenparadies in zwei Bereichen.** Ein Teil des Gartens erstreckt sich **idyllisch hinter dem Haus und bietet absolute Privatsphäre** – perfekt zum Entspannen und Genießen. Der **zweite Bereich befindet sich an der Vorderseite** des Hauses und empfängt Sie bereits beim Betreten mit seiner grünen Atmosphäre. Die Lage im 22. Bezirk Donaustadt ist ideal für alle, die die Nähe zur Natur und gleichzeitig eine gute Anbindung an die Stadt schätzen. Die Grünlage sorgt für eine ruhige und entspannte Atmosphäre, perfekt zum Erholen und Genießen.

Der moderne Baustil des Hauses spiegelt sich in der hochwertigen Ausstattung wider. Jedes Detail wurde sorgfältig geplant, um Ihnen ein komfortables und stilvolles Wohnerlebnis zu bieten.

Die moderne Ausstattung umfasst unter anderem:

- Hochwertige Bodenbeläge
- Energieeffiziente Heiz- und Kühlsysteme
- Große Fenster für viel Tageslicht
- Stilvolle und funktionale Küchen- und Badezimmereinrichtungen

Dieses Haus ist perfekt für Familien, Paare oder Einzelpersonen, die ein modernes und komfortables Zuhause in einer grünen und ruhigen Umgebung suchen. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Es gibt folgende Raumaufteilung:

Erdgeschoß:

Das Erdgeschoss dieser Planung bietet eine durchdachte Raumaufteilung mit großzügigen und funktionalen Wohnbereichen. Beim Betreten fällt sofort der offene Wohn- und Essbereich ins Auge, der mit seiner weitläufigen Gestaltung für eine einladende Atmosphäre sorgt. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht hinein und schaffen eine Verbindung zum Außenbereich. Direkt angrenzend befindet sich die Küche, die optimal in den Wohnraum integriert ist und sowohl Platz für gemeinsames Kochen als auch für gesellige Abende bietet.

Ein zusätzliches Zimmer im Erdgeschoss bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Gästezimmer, Arbeitszimmer oder Hobbyraum. Neben diesem Raum liegt ein Badezimmer, das mit einer praktischen Ausstattung für den täglichen Komfort sorgt. Die Treppe zum oberen Stockwerk fügt sich harmonisch in das Gesamtkonzept ein und schafft eine fließende Verbindung zwischen den Etagen. Auch funktionale Details wie Abstellräume und eine klare Wegführung zeigen die durchdachte Planung dieses Geschosses.

Das Erdgeschoss verfügt über einen offene Wohn- und Essbereich, der für eine großzügige Atmosphäre sorgt. Direkt daran angrenzend befindet sich die Küche, die nahtlos integriert ist. Zusätzlich gibt es ein flexibles Zimmer, das als Gäste-, Arbeits- oder Hobbyraum genutzt werden kann. Ein Badezimmer sorgt für zusätzlichen Komfort. Die Treppe verbindet die Etagen und fügt sich harmonisch ins Konzept ein. Praktische Nebenräume wie Abstellbereiche ergänzen die durchdachte Raumaufteilung.

Das Konzept des Erdgeschosses vereint Offenheit mit klar strukturierten Wohnbereichen und bietet sowohl praktische als auch ästhetische Vorteile.

Raumaufteilung des Erdgeschosses:

- Wohn- und Essbereich
- Küche
- Zusätzliches Zimmer (Gäste-/Arbeitszimmer)
- Badezimmer
- Abstellraum
- Treppe zum Obergeschoss

1. Stock

Dieses erste Stockwerk umfasst mehrere funktionale und gemütliche Räume. Das erste Stockwerk dieses Hauses bietet eine durchdachte Raumaufteilung mit funktionalen und behaglichen Wohnbereichen. Beim Betreten fällt sofort die großzügige Galerie ins Auge, die mit ihrer offenen Gestaltung für eine freundliche Atmosphäre sorgt und den Übergang zwischen den einzelnen Räumen angenehm fließend macht. Direkt angrenzend befindet sich das Kinderzimmer, das mit seiner Größe viel Platz für kreatives Spielen und persönliche Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Neben diesem Raum erstreckt sich ein Balkon, der eine Verbindung zur Außenwelt schafft und für frische Luft sowie entspannte Momente sorgt.

Ein zentral gelegenes Badezimmer im oberen Stockwerk bietet alle notwendigen Einrichtungen für den täglichen Komfort. In direkter Nähe liegt das Schlafzimmer, welches durch seine Größe und Lage einen ruhigen Rückzugsort darstellt. Besonders attraktiv ist hier der direkte Zugang zu einem weiteren Balkon, der eine Erweiterung des Wohnraums nach draußen ermöglicht. Große Fensterflächen sorgen in den Räumen für reichlich Tageslicht und unterstreichen das moderne Wohnkonzept.

Die klare und durchdachte Architektur des Stockwerks verbindet praktische Aspekte mit gemütlicher Wohnlichkeit und schafft eine harmonische Umgebung, die sowohl funktional als auch stilvoll ist.

Raumaufteilung des 1. Stocks:

- Kinderzimmer: Ein geräumiges Zimmer, ideal als Kinder- oder Gästezimmer.
- Balkon: Ein kleiner Außenbereich, der Zugang zum frischen Luft bietet.
- Galerie: Eine offene Fläche, die einen schönen Übergang zwischen den Räumen schafft.
- Bad 2: Ein zweites Badezimmer, ausgestattet mit wichtigen sanitären Anlagen.
- Schlafzimmer: Ein komfortabler Schlafbereich mit direktem Zugang zum zweiten Balkon.

Dachgeschoß:

Es gibt eine Terrasse mit einer Fläche von 10,24 m², die einen schönen Außenbereich bietet. Zudem ist ein Atelier eingeplant, ideal für kreatives Arbeiten. Das Dach selbst ist als Gründach konzipiert, was auf eine nachhaltige Bauweise hinweist.

Lage:

- **Öffentliche Verkehrsmittel:** Die Gegend ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Es gibt mehrere Bus- und Straßenbahnlinien, die eine schnelle Verbindung zu anderen Teilen der Stadt ermöglichen.

- U-Bahn: Die nächstgelegene U-Bahn-Station ist Teil der Linie U2, die eine Verbindung von Seestadt bis Karlsplatz bietet

- Straßenbahn: Linie 25: Diese Straßenbahnlinie verbindet Aspern, Oberdorfstraße mit Kagran und bietet eine gute Anbindung an die umliegenden Gebiete Linie 26: Diese Linie verkehrt zwischen Hausfeldstraße und Kagran und ist ebenfalls gut erreichbar

- **Bildungseinrichtungen:** In der Umgebung gibt es mehrere Schulen und Kindergärten.

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Es gibt diverse Supermärkte und Einzelhandelsgeschäfte in der Nähe, die den täglichen Bedarf decken.

- **Freizeit und Erholung:** Der 22. Bezirk bietet viele Grünflächen und Parks, die sich gut für Freizeitaktivitäten eignen. Der nahegelegene Donaupark und die Alte Donau sind beliebte Erholungsgebiete.

- **Gesundheitsversorgung**: In der Umgebung gibt es mehrere Arztpraxen und Apotheken.

Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Mieter/Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter/Verkäufer hin.

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie Frau **Tatiana Hanzl** telefonisch unter **+43 677 6195 9633** oder per E-Mail: **th@novel-real.at**

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

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

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 <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap