

WOHNEN AM WASSER – EXKLUSIVES EINFAMILIENHAUS MIT GRÜNBLICK & DIREKTZUGANG ZUR ALTEN DONAU



Objektnummer: 7320/440

Eine Immobilie von WISION HOME GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2012
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	138,10 m²
Nutzfläche:	208,10 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	700,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 55,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,87
Kaufpreis:	1.190.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

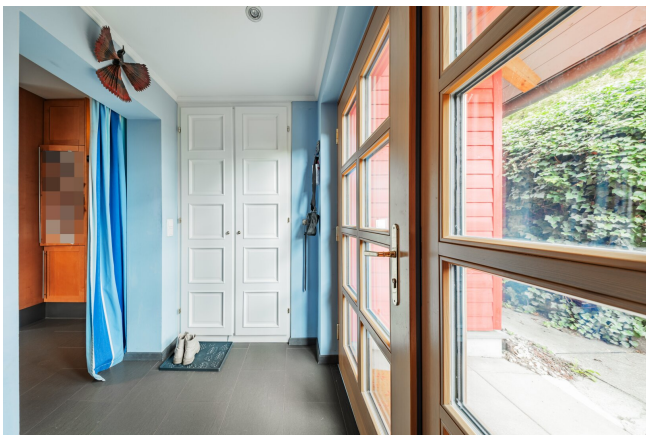
Ihr Ansprechpartner



Boris Bueer

WISION HOME GmbH

































Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein modernes Einfamilienhaus in absoluter Toplage direkt an der Alten Donau. Das Haus überzeugt durch seine hochwertige Ausstattung, die großzügige Wohnfläche von ca. 139 m² (4 Zimmer) sowie ein außergewöhnlich großes Grundstück mit rund 700 m² Gartenfläche.

Ein Objekt dieser Art ist am Markt kaum zu finden – die Lage zählt zu den seltensten und exklusivsten Wohnlagen Wiens.

Das Haus wurde mit viel Liebe zum Detail gestaltet und bietet eine durchdachte Raumaufteilung, die modernen Wohnkomfort mit hoher Lebensqualität verbindet. Besonders hervorzuheben ist die direkte Lage an der Alten Donau mit traumhaftem Blick auf das Wasser und Grünblick in die umliegende Natur. Diese Kombination aus Ruhe, Privatsphäre und Naturerlebnis macht das Objekt zu einem wahren Rückzugsort mitten in Wien.

Zwei Stellplätze unter einem Carport sowie ein elektrisches Einfahrtstor sorgen für höchsten Komfort im Alltag.

Aufteilung:

EG:

- Eingangsbereich
- Gäste-WC
- Badezimmer mit Badewanne, WC und Fenster
- Offene, hochwertige Küche mit Granit-Arbeitsplatte und modernen Geräten
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Garten
- Ein weiteres Zimmer nutzbar als Büro oder weiterem Schlafzimmer
- Abstellraum

1. OG:

- 1 Schlafzimmer
- 1 Zimmer zurzeit als Büro genutzt

- Zweites Badezimmer mit Dusche, WC und Fenster
- Balkon mit Grünblick

Besonderheiten & Ausstattung:

- Ca. 139 m² Wohnfläche, 4 Zimmer
- Ca. 700 m² Garten – direkt an der Alten Donau (Badezugang möglich)
- Traumhafter Grün- und Wasserblick
- Garten eigener Brunnen
- 2 überdachte Stellplätze (Carport)
- Elektrisches Einfahrtstor
- Hochwertige Küche mit Granitplatte und Markengeräten
- Zwei moderne Badezimmer mit Tageslicht
- Fußbodenheizung in allen verfliesen Bereichen (z. B. Küche, Bäder, WC)
- Einzigartige Ruhelage in einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens
- Seltene Gelegenheit – kaum vergleichbare Objekte am Markt
- Pachtgrund (Superädifikat)

Kosten:

Kaufpreis: EUR 1.190.000,--

Monatliche Pacht: EUR 1.660,--

Provision: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

Kontakt:

Für Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Boris Buer unter 069919473730 oder unter boris.bueer@wisionhome.at

Weitere Objekte auf: www.wisionhome.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
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