

**Leben am Naturparadies des Mühlwassers! Großzügige  
luxuriöse Villa mit Grünblick! Keine Kosten für die  
Kaufvertragserrichtung!**



**Objektnummer: 8186**

**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	137,00 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 23,30 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,65
<b>Kaufpreis:</b>	849.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Marion Duregger**

4immobilien  
Bahnstraße 35  
2230 Gänserndorf

T 0699 / 192 48 160













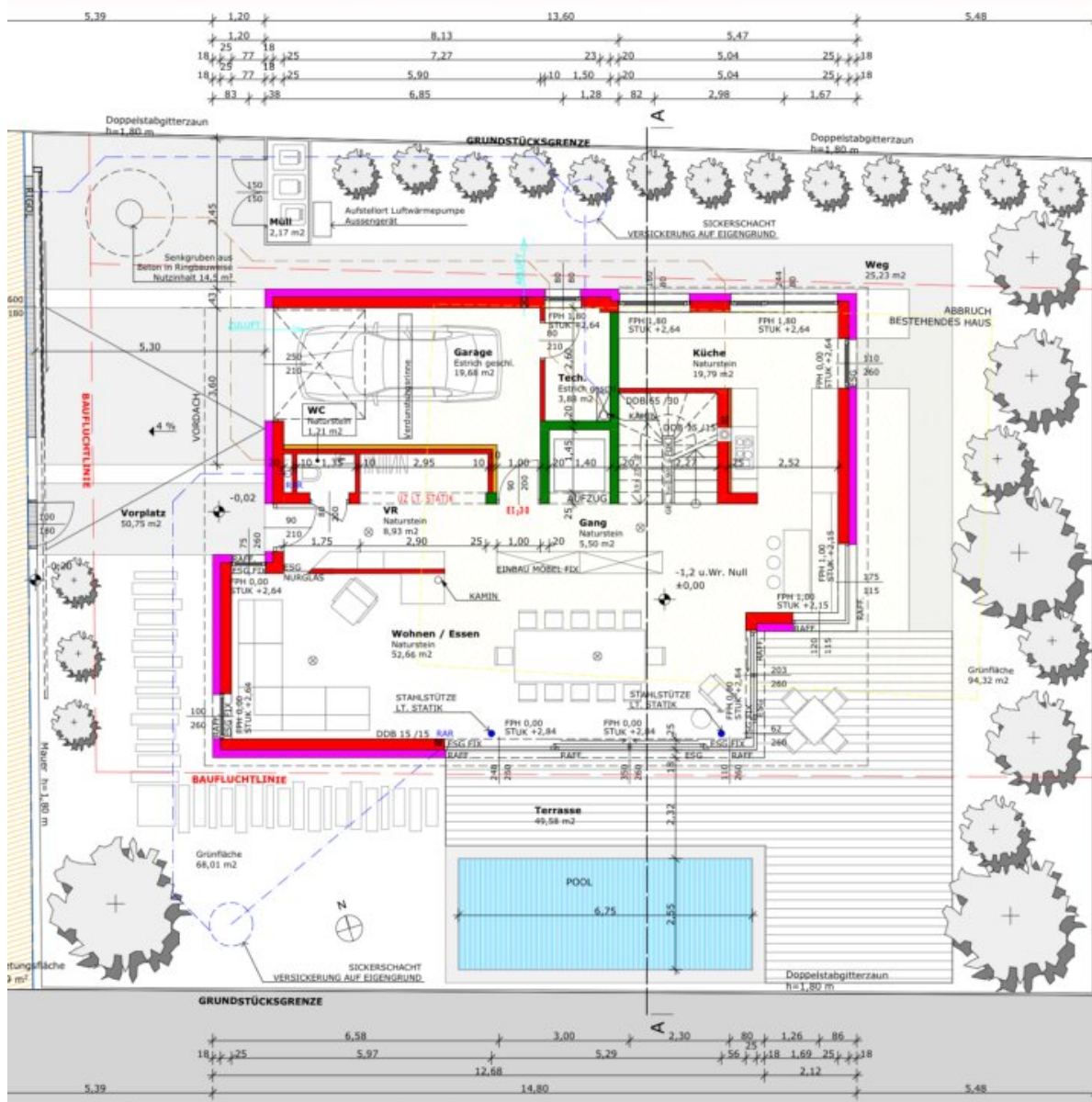








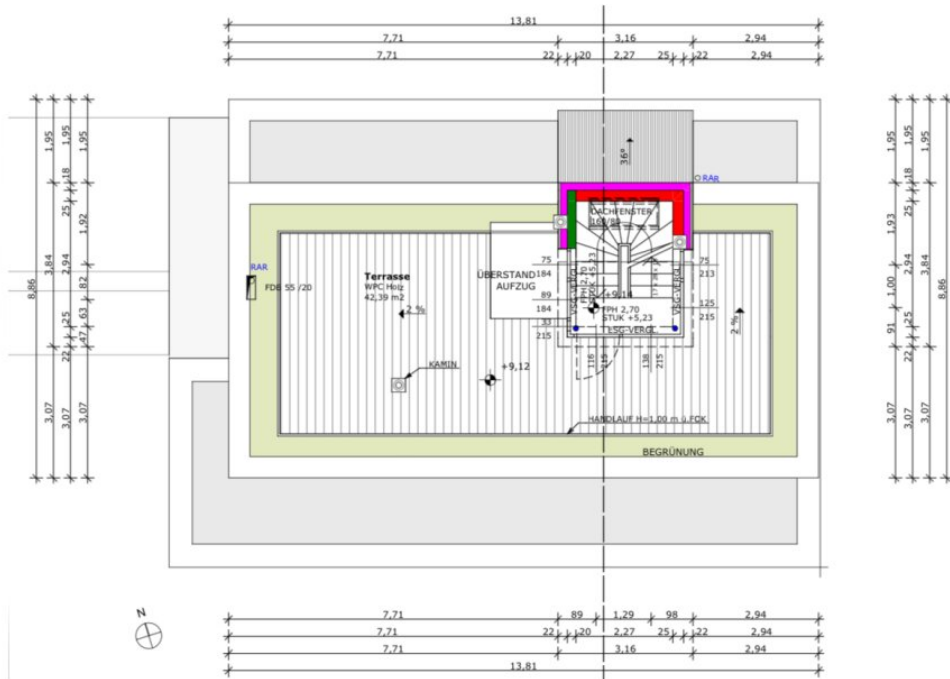




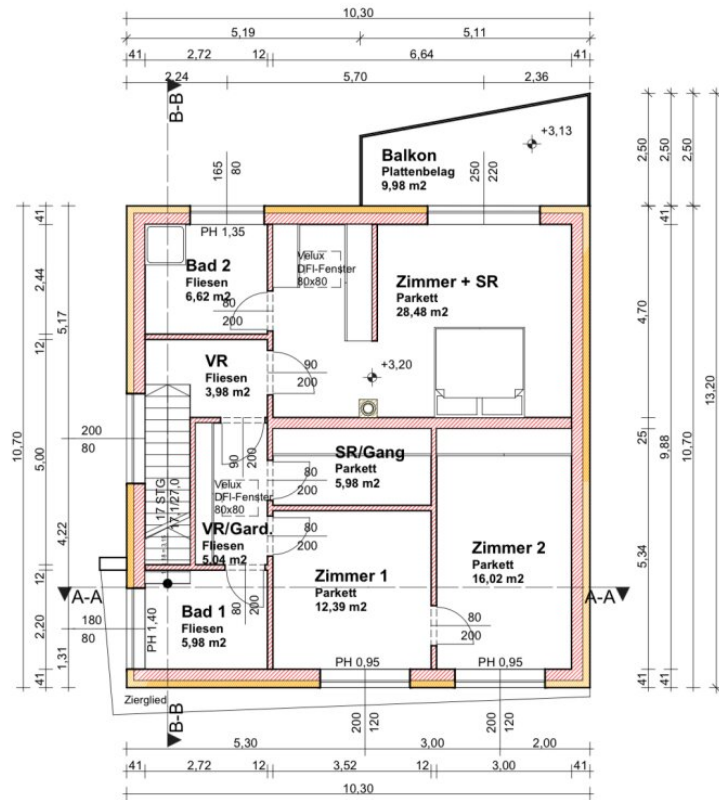




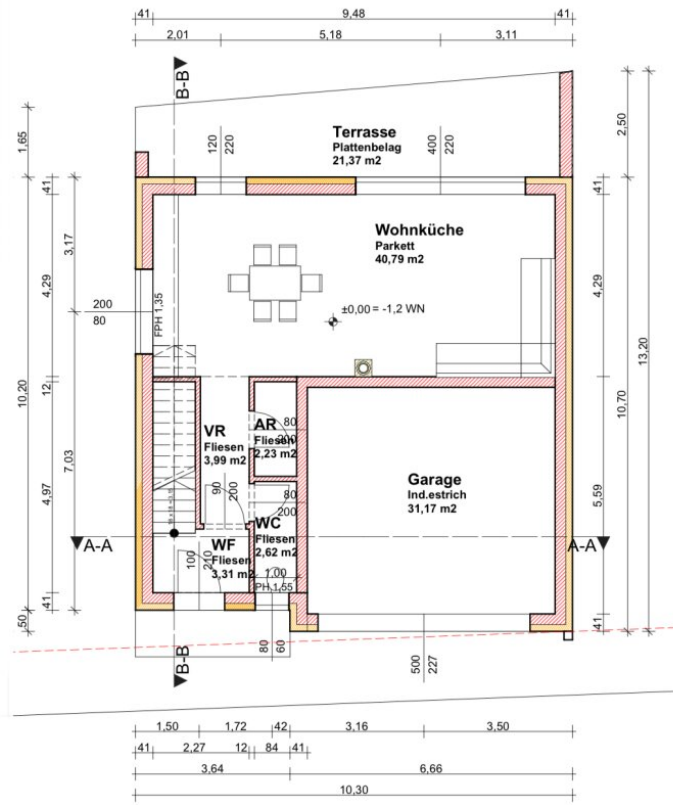








Grundriss 1. OG



4

Schneideplan



## Objektbeschreibung

Exklusive Villa in ruhiger Lage, **offener Kamin im Wohnbereich mit Blick in die herbstliche Natur.**

Rund **137 m² Wohnfläche**, mehreren Terrassen und einem großzügigen Garten - einfach höchster Wohnkomfort.

Ergänzt wird das Anwesen durch ein zweites Haus auf dem Nachbargrundstück mit ca. **268 m² Wohnfläche**, zwei großen Garagen, einen Salzwasserpool mit Gegenstromanlage machen dieses Doppelobjekt zu einer seltenen Gelegenheit für Menschen mit Weitblick, die Wert auf Raum, Ruhe und Privatsphäre legen.

Das Haus wird schlüsselfertig übergeben, die Ausführung erfolgt verpflichtend (ohne Küche) zu einem Fixpreis von € 45.000,- gemäß der vereinbarten Bau- und Ausführungsbeschreibung.

**Die Kosten der Kaufvertragserrichtung trägt der Verkäufer!**

DIE BEIDE OBJEKTE KÖNNEN GETRENNT VON EINANDER ERWORBEN WERDEN! Jedes Haus steht auf einem eigenen Grundstück, Gesamtpreis für beide Objekte € 3.746.800,--

### Ausführung und Ausstattung

- Ziegelmassiv
- Vollwärmeschutzfassade
- hochwertige Fenster mit 3-Schichtverglasung und Außenjalousien
- exklusive Wärmelufpumpe
- Gasetagenheizung
- Fußbodenheizung
- 2 Garagen

## **Haus 1**

- Vorgehängte hinterlüftete Fassade – für kühlenden & optischen Effekt
- Klimaanlage in allen Räumen
- Offener Kamin
- Große Dachterrasse mit einmaligem Blick
- Fußboden: Naturstein (Sandstein)
- Hochwertige EWE-Einbauküche
- Jedes Schlafzimmer mit Bad en-suite und mit walk-in-Dusche
- Garage mit 1 Stellplatz
- Platz für weitere Pkw
- Wäscheschacht
- Massivbau (hochwertiger Ziegel)
- Große Terrasse im Garten

**Verkaufspreis Haus 1: Euro 2.780.000,-**

- Großzügige Raumgestaltung
- Luftwärmepumpe mit Kühlfunktion
- 3 Schlafzimmer, 2 Badezimmer
- Einliegerwohnung wäre möglich (durch Abtrennung)
- Doppelgarage
- Platz für weitere Pkw vorhanden
- Fußballplatz mit Flutlicht im Garten
- Massivbau (hochwertiger Ziegel)
- Ca. 100 qm PV-Anlage ist möglich
- Brunnen mit Grundwasser vorhanden
- Autarke Versorgung für beide Häuser mit Strom und Wasser ist möglich

## **Verkaufspreis Haus 2: Euro 849.000,-**

Inmitten des **grünen Mühlwasser** gelegen, vereint diese Lage naturnahes Wohnen mit hervorragender Infrastruktur. Die **U2-Station „Aspernstraße“** ist in rund **9 Minuten** mit dem Fahrrad erreichbar, Nahversorger wie ein Billa befinden sich in kurzer Gehdistanz. Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung sind schnell erreichbar, ebenso wie vielfältige Gastronomiebetriebe in der Umgebung. Die Nähe zu **Erholungsgebieten** wie der **Lobau** und der **Donauinsel** bietet ideale Bedingungen für Sport, Freizeit und Naturgenuss - vom Reiten über Fußball bis hin zum entspannten Baden.



## **Öffentliche Verkehrsanbindung**

400m zum Autobus 93A - "Plattensteinergerasse"

650m zum Autobus 92A, 93A - "Aspern Sportplatz"

6 Autobusminuten mit der 93A zur U2 "Aspernstraße U"

**Gerne steht Ihnen Frau Marion Duregger für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [069919248160](tel:069919248160) zur Verfügung.**

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Nahverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin, so wie die Doppelmaklertätigkeit, hin!

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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.