

**Familienwohnraum am See - Alleineigentum mit 155 m2
Wohnfläche, Garten und 2 Stellplätzen**



Objektnummer: 7464/272

Eine Immobilie von Estoria Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	155,10 m ²
Nutzfläche:	155,10 m ²
Zimmer:	5,50
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	150,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 42,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	1.050.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Clarissa Izzo

Estoria Real Estate GmbH
Erzherzog-Karl-Straße 68 / 11









Haus 132A
Erdgeschoss: 80,90m²
Obergeschoss: 74,20m²
Gesamt: 155,10m²

Adresse: MAYREDERGASSE 10 PARZ. 132 1210 WIEN
Grundstück Nr.: 499/06
Datum: 9/2014

Kat. Gm.: 01652 BREITENLEE
Maßstab: 1:50



Haus 132A
 Erdgeschoss: 80,90m²
 Obergeschoss: 74,20m²
Gesamt: 155,10m²

Adresse: MAYREDERGASSE 10 PARZ. 132 1210 WIEN	
Grundstück Nr.: 49936	Kat. Gem.: 01052 BREITENLEE
Datum: 2023/07/11	Maßstab: 1:50



1220 Wien, Mayredergasse 10
Zufahrt in das abgesperrte und private Seeareal

Krcal-Grube
1

Sport- und
Erholungszentrum
Breitenlee

Nr. 132 und
Nr. 132 A

**U-Bahn und S-Bahn
Aspern Nord
in 5 Minuten zu Fuß**

Marchegger Ostbahn

Marchegger Ostbahn

Objektbeschreibung

In gefragter Lage in Breitenlee entsteht dieses exklusive **Einfamilienhaus in hochwertiger Ausführung**. Die familienfreundliche und zentrale Lage mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie einer Vielzahl an Erholungsgebieten in unmittelbarer Umgebung erweist sich als optimal!

Sie erwerben Ihr Haus im EIGENTUM als eigenes Grundstück und eigener EZ mit ca. 320 m² - kein Wohnungseigentum!

Dieses naturnahe Resort stellt einen außergewöhnlichen Rückzugsort dar, wo Sie der Hektik des Alltags entfliehen können. Der herrliche See lädt ein zum Schwimmen und Verweilen am Wasser. Ebenso das Fischen ist erlaubt.

Die Wohneinheit, welche sich über zwei Etagen erstreckt und über **5x lichtdurchflutete Zimmer** verfügt, haben eine Wohnfläche von zirka 155 m². Dazu kommen **südseitig ausgerichtete Terrasse und sowie der Garten**. Besonders Augenmerk liegt im durchdachten Raumkonzept mit einer **Speis bei der Küche** und einen **begehbaren Schrank im Masterschlafzimmer**.

Erdgeschoss:

Bereits beim Betreten des Vorzimmers, spürt man direkt die außergewöhnliche Architektur und offene Gestaltung des Hauses. Das Vorzimmer bietet reichlich Platz für Abstellmöglichkeiten und einen Zugang zum Badezimmer mit Dusche und WC. Vom Eingangsbereich geht es linker Hand ins **Arbeitszimmer** und weiter in den Technikraum. Auf der rechten Seite geht es in die **offene Wohnküche mit Ausgang auf die Terrasse**. Auch dieser Raum punktet durch die offene Gestaltung, da der Wohnbereich mit dem Küchen- sowie Essbereich verschmilzt. Angrenzend an die Küche befindet sich eine **Speis bzw Abstellraum von ca 4,5 m²**. Über die Terrasse gelangt man in den **südseitig ausgerichteten Garten von 156 m²**.

Obergeschoss:

Im Obergeschoss gelangen sie einerseits in den **Masterbedroom mit angrenzendem Schrankraum sowie eigenem en-suite Bad & WC**. Auf der anderen Seite erwarten Sie **2**

helle gut geschnittene Zimmer mit jeweils über 16 m² sowie ein weiteres Badezimmer mit Badewanne und WC.

Haus | 155 m² Wohnfläche | 5-Zimmer | 156 m² Gartenfläche | Terrasse 15 m²

Kaufpreis: auf Anfrage

Ausbaustufe: belagsfertig

Verfügbarkeit: sofort

Schlüsselfertige Variante: Gegen einen Aufpreis wird eine schlüsselfertige Endvariante mit individueller Ausstattung angeboten

Kosten:

Einschreibkosten ca 3500.- (einmalig)

jährliche Kosten ca 700.-

Highlights & Ausstattung

- **EIGENTUM** als eigenes Grundstück und eigener Einlagezahl im Grundbuch - kein Wohnungseigentum!
- familienfreundliche Siedlung in Breitenlee mit **privatem Seezugang !**
 - Ziegel-Massiv Bauweise mit EPS-F Wärmeschutzfassade
 - **offene Wohnküche mit angrenzender Speis bzw Lagerraum**
 - Vorbereitung für Kücheninsel

- lichtdurchflutete Räume durch **bodentiefe Fenster**
- 3 Badezimmer und 3 WCs
- **Masterschlafzimmer mit begehbarem Schrankraum sowie en-suite Badezimmer**
 - elektrisch betriebene Raffstores bzw. Rollläden bei Dachflächenfenstern
- **Fussbodenheizung** mit Möglichkeit zur **Fußbodenkühlung** in sämtlichen Räumen
 - moderne Luft-Wasser Wärmepumpe mit Wasserspeicher
- **südseitige Terrasse und Garten - genießen Sie die Sonne**
 - Vorbereitung Installation Alarmanlage und Klimaanlage
- **Vorbereitung Installation Photovoltaik sowie E-Ladestation**
 - Blow Door Test - ausgezeichnete Werte
- Überwachung und Dokumentation sämtlicher Schritte durch externen Bausachverständigen
 - **2x KFZ-Abstellplätze**

Das Expose mit weiteren Fotos, Plänen sowie weiteren Detailauskünften zu dieser Immobilie erhalten Sie auf Anfrage!

Alle Angaben wurden uns direkt vom Eigentümer zur Verfügung gestellt, eine Haftung für deren Richtig- oder Vollständigkeit können wir daher nicht übernehmen.

Die abgebildeten Visualisierungen dienen lediglich zur besseren Veranschaulichung. Das tatsächliche Endprodukt kann von diesen Bildern abweichen. Das auf den Visualisierungen sichtbare Mobiliar ist nicht im Preis enthalten. Die tatsächliche Ausstattung entnehmen Sie bitte der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die endgültigen Flächen entnehmen Sie den letzten Plänen. Abweichungen von maximal 2-3 % in den Flächen sind im Toleranzbereich.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Geldautomat <2.000m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap