

Naturnahes Wohnen am Mühlwasser – Ziegelmassiv Einfamilienhaus in Ruhelage



Haus 2

Objektnummer: 5675/533

Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Trollblumengasse
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2026
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	115,63 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	110,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 41,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Kaufpreis:	825.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

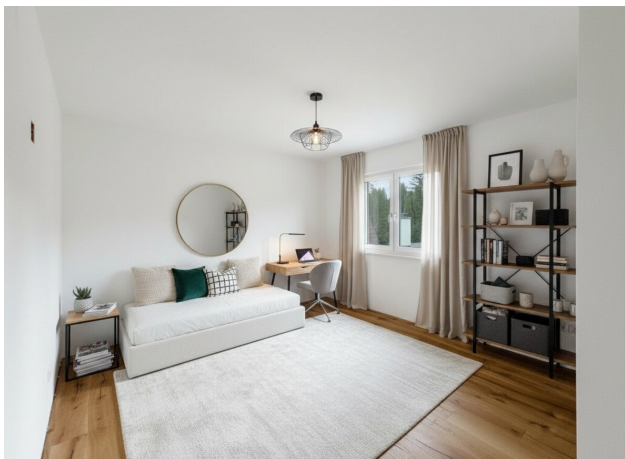
Ihr Ansprechpartner



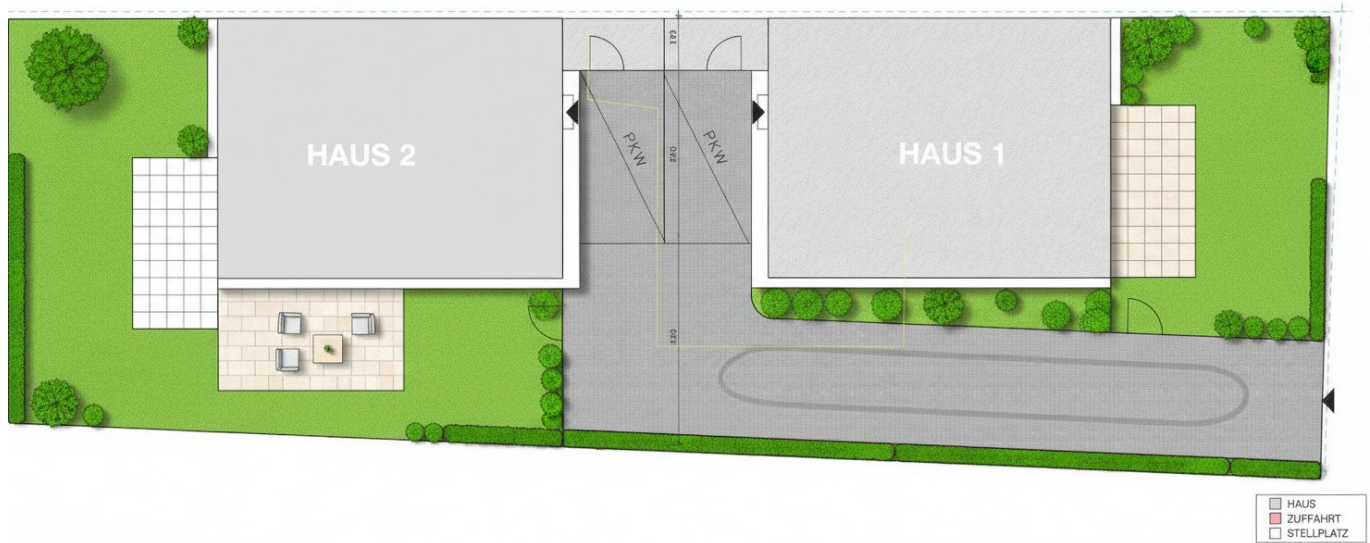
Julia Pauer

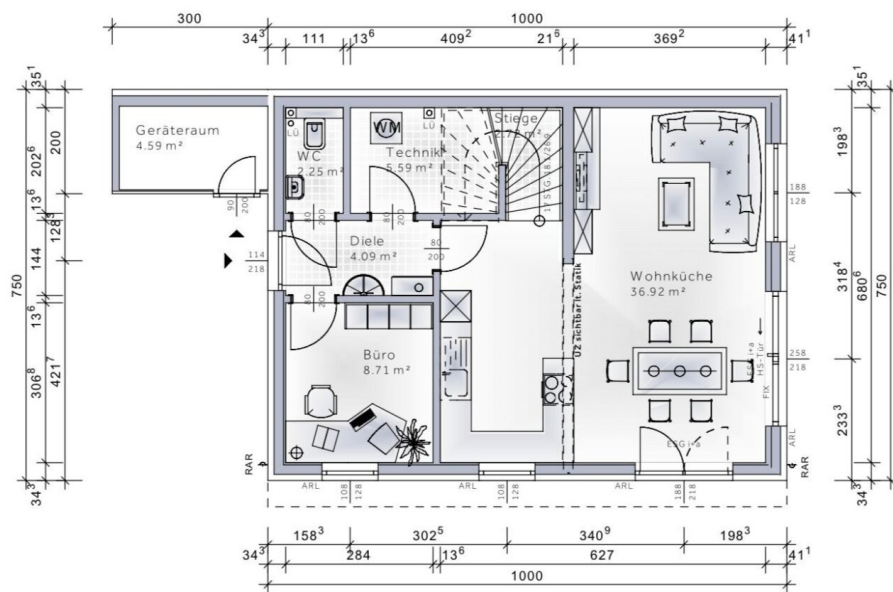
VIEMMO Real Estate GmbH
Wollzeile 1
1010 Wien











eingetragene Bodenbelagsstärke: 1,00cm	
FFOK +0.17m	ROCK ±0.00m
FB-Höhe	0.17m
Raumhöhe	2.6025m
Geschoßhöhe	3.071m
Deckendicke	0.286m
Deckenbelagsstärke	1.25cm

Bebaute Fläche: 81 m²

Bodenfläche EG: 60.28 m²

Bodenfläche OG: 55.35 m²

Gesamte Bodenfläche: 115.63 m²

Stiege: 2.72 m²



Objektbeschreibung

Naturnahes Wohnen am Mühlwasser – Ziegelmassiv Einfamilienhaus in Ruhelage

In ruhiger, grüner Lage direkt am Mühlwasser entstehen zwei freistehende Einfamilienhäuser, die höchsten Wohnkomfort mit modernster Technik verbinden. Diese eleganten Neubauten bieten großzügige Wohnflächen, eine durchdachte Raumaufteilung und die Möglichkeit, Ihr Zuhause individuell nach Ihren Wünschen zu gestalten. Geplante Fertigstellung noch 2026.

Im Exposé finden Sie eine Auswahl an Bildern eines bereits abgeschlossenen Referenzprojektes in schlüsselfertiger Ausführung. Diese Bilder geben Ihnen einen Eindruck davon, wie das Haus nach Fertigstellung aussehen könnte und zeigen die hochwertige Verarbeitung und moderne Ausstattung, die Sie bei der schlüsselfertigen Variante erwarten dürfen. Lassen Sie sich inspirieren und entdecken Sie die vielen Gestaltungsmöglichkeiten Ihres neuen Zuhauses!

Eckdaten der Häuser:

- **Wohnfläche:** 115,63 m², ideal auf zwei Etagen verteilt
- **Zimmer:** 3 Schlafzimmer + 1 Büro, ideal für Familien oder Homeoffice
- **Garten:** 110 m², Ihr privater Rückzugsort im Grünen
- **Terrasse:** 12,5 m², perfekt für entspannte Abende im Freien
- **Bauweise:** Hochwertige Ziegelmassivbauweise
- **Heizung:** Energieeffiziente Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung
- **Dach:** Flachdach, vorbereitet für eine optionale Photovoltaikanlage
- **Ausführung:** Belagsfertig PLUS, inkl. Malerarbeiten

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

- Heller **Wohn-/Essbereich** mit 36,92 m² und direktem Zugang zur Terrasse
- Praktisches **Büro** (8,71 m²), ideal für Homeoffice oder Gästezimmer
- Separates **WC** und großzügiger **Technik-/Abstellraum**
- **Vorraum** (4,09 m²) mit genug Platz für Garderobe und Stauraum
- Zusätzlicher **Geräteraum** für alles, was draußen Platz finden soll

Obergeschoss:

- **Galerie** (3,03 m²) als Verbindungsraum zu den Schlafräumen
- Großes **Schlafzimmer** (17,22 m²) mit eigenem Walk-in-Kleiderschrank
- Zwei weitere **Zimmer** (13,29 m² und 11,89 m²), perfekt als Kinderzimmer oder Gästezimmer
- Großzügiges **Badezimmer** mit 9,92 m², ausgestattet für Ihre persönliche Wellnessoase

Wohnen im Grünen – und doch nah an der Stadt Die Lage am Mühlwasser garantiert ein Leben im Einklang mit der Natur. Ob für Spaziergänge, Fahrradtouren oder entspannte Stunden im Garten – hier finden Sie Ruhe und Erholung direkt vor der Haustür. Gleichzeitig erreichen Sie dank der nahegelegenen U2-Station **Donaustadtbrücke** und mehreren Buslinien das Wiener Stadtzentrum in kurzer Zeit.

Besonderheiten:

- Exklusives Wohnen in einer der begehrtesten Gegenden Wiens
- Hochwertige Ziegelmassiv Bauweise für niedrige Betriebskosten
- Belagsfertige Ausführung PLUS inklusive Ausmalen – mit der Möglichkeit, Ihr Haus schlüsselfertig zu gestalten
- Optimale Raumaufteilung für Familien oder Menschen, die von zu Hause aus arbeiten
- Ausbauoptionen: Flachdach ideal für eine Photovoltaikanlage zur Energiegewinnung

Preis: EUR 825.000,- zzgl. Stellplatz um EUR 10.000,-

+ 3,6% (inkl. 20%) Vermarktungshonorar in belagsfertiger Ausführung Plus

Ihr neues Zuhause erwartet Sie! Lassen Sie sich von der einmaligen Lage und der hochwertigen Ziegelmassiv Bauweise überzeugen. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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 <750m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <750m
Universität <2.500m
Höhere Schule <3.750m

Nahversorgung

Supermarkt <750m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <2.750m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.250m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap