

**Ruhe, Grünlage und perfekte Anbindung – moderne
Doppelhaushälfte auf Eigengrund nahe U2 Donauspital**



Hausansicht

Objektnummer: 6653/885

Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	131,51 m ²
Nutzfläche:	177,84 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	68,59 m ²
Keller:	46,33 m ²
Heizwärmebedarf:	B 40,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	1.029.000,00 €
Betriebskosten:	143,79 €
Heizkosten:	39,82 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Laurenz Schnitzer

CONFIDO Immobilien GmbH
Rotenturmstraße 27/5
1010 Wien

T +43 664 518 45 11
H +43 664 518 45 11

















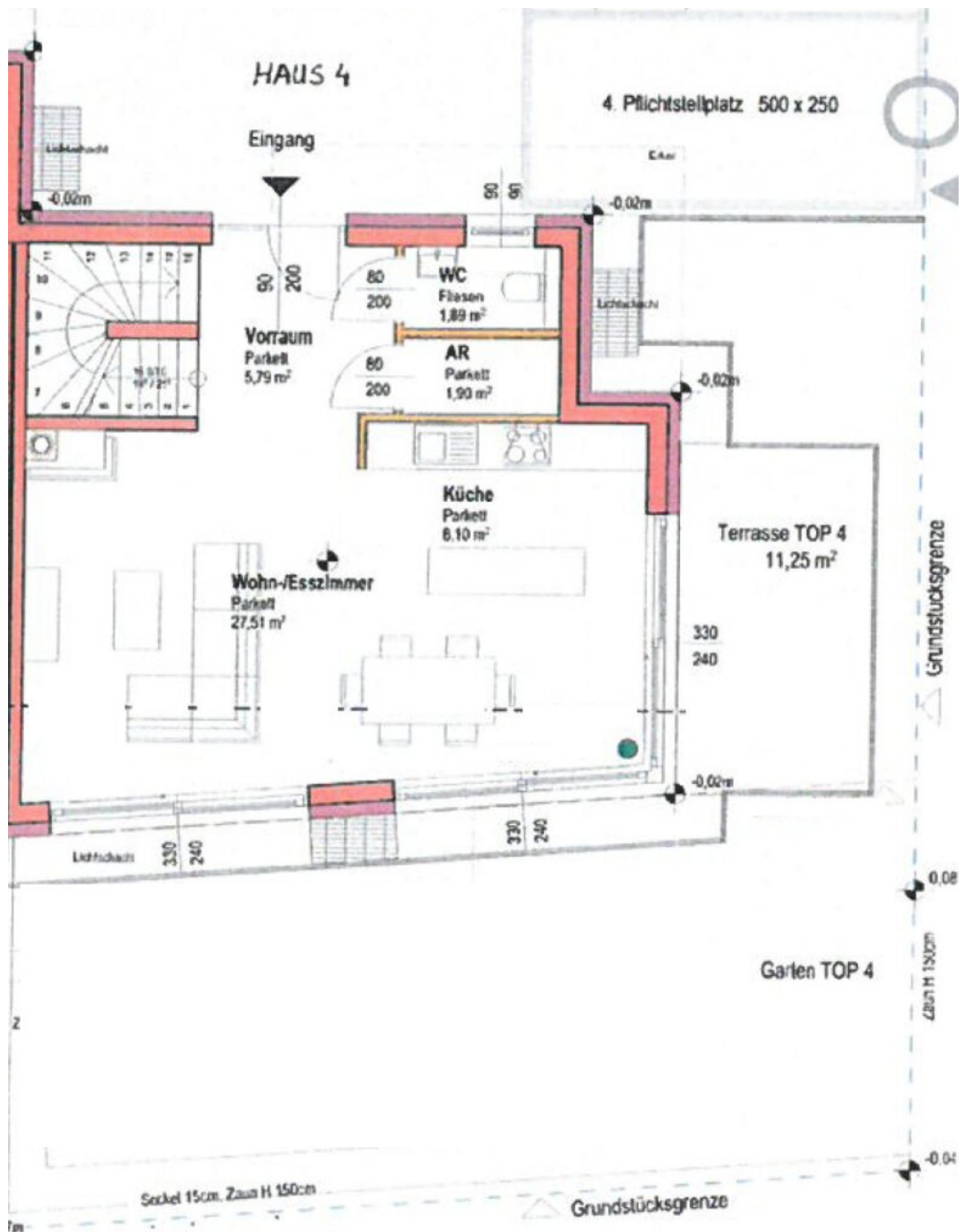


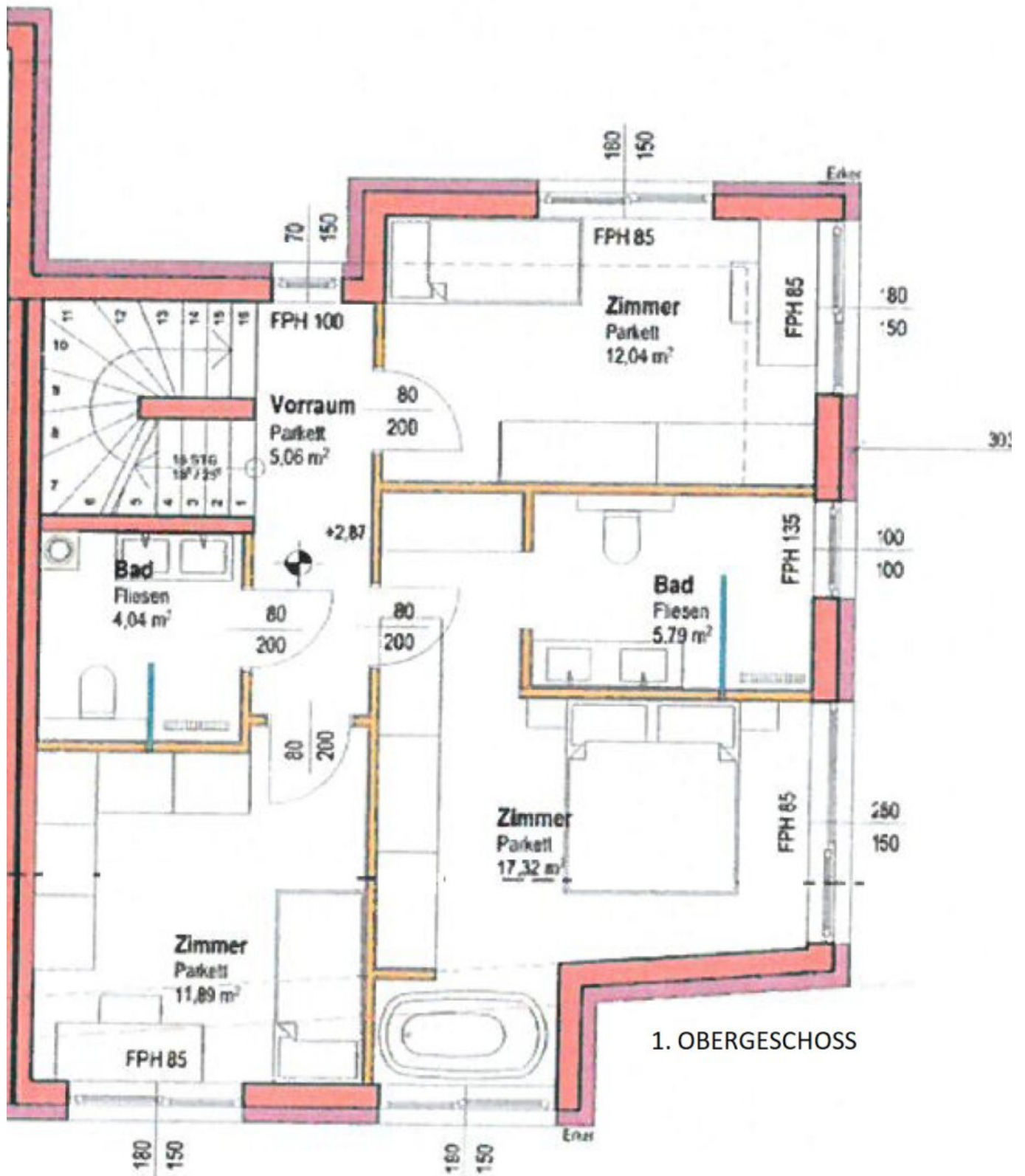


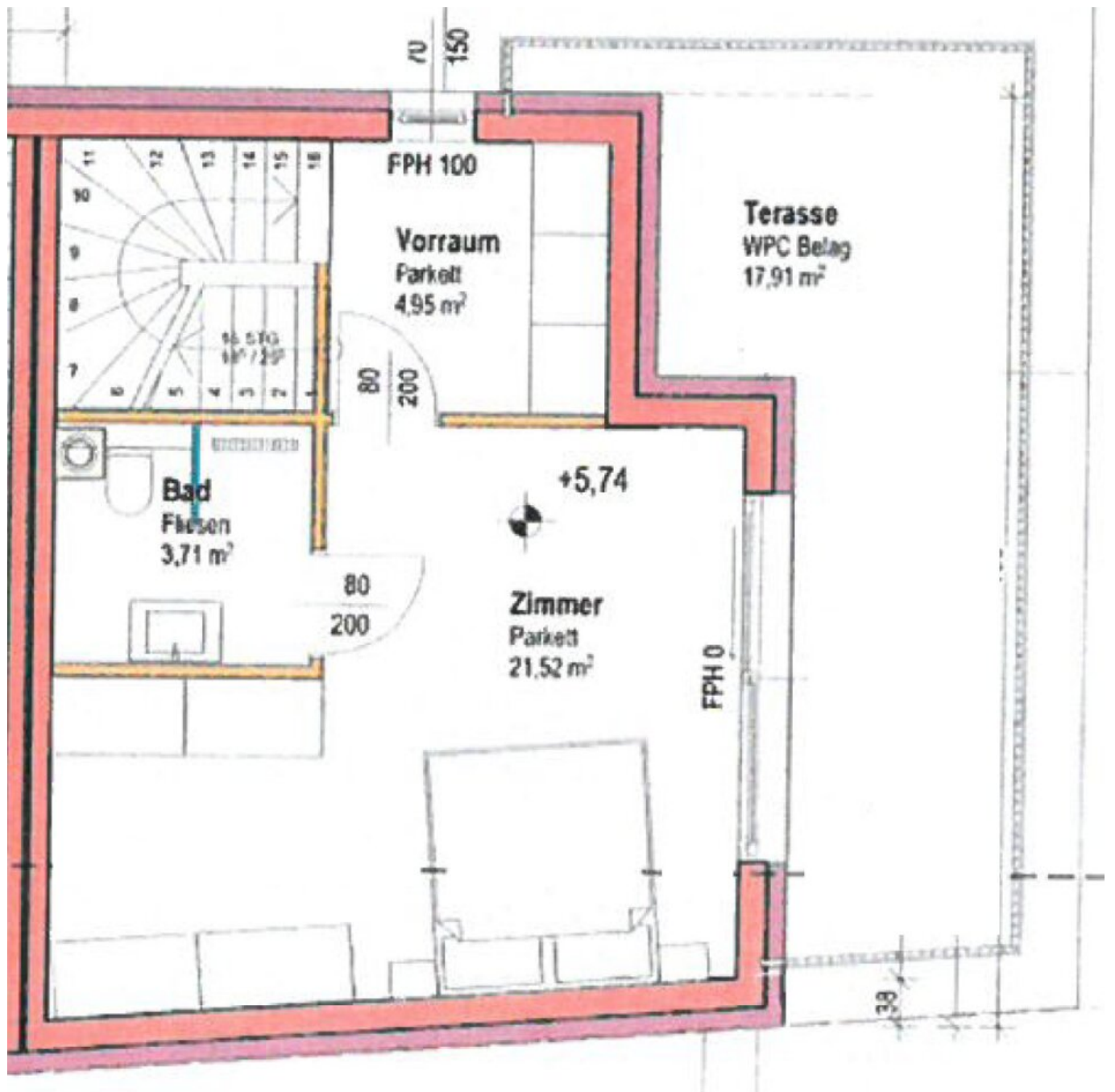




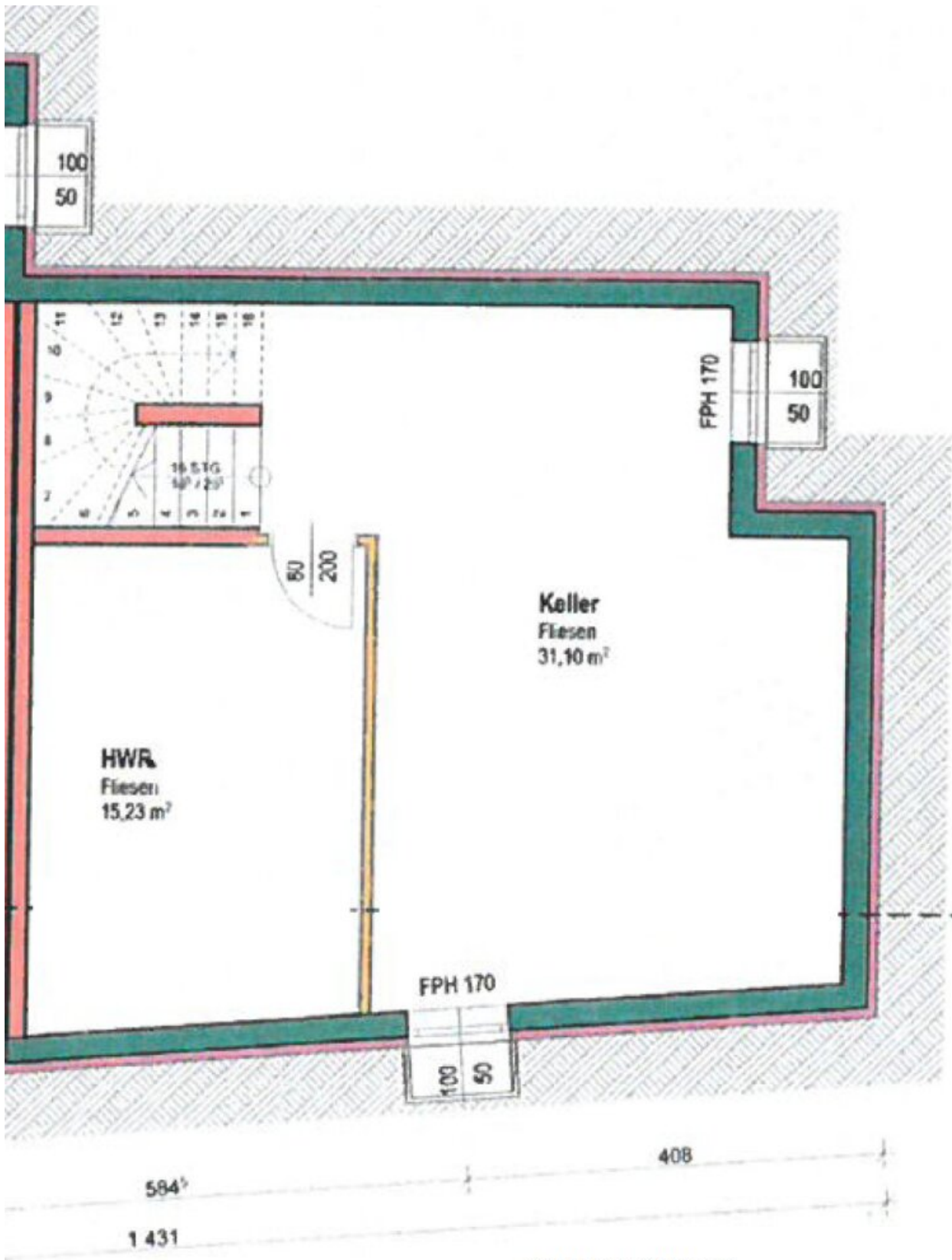








DACHGESCHOSS



KELLERGESCHOSS

Objektbeschreibung

Unweit des Oberen Mühlwassers, in absoluter Ruhelage und grüner Umgebung gelegen, gleichzeitig jedoch mit hervorragender Anbindung und in kürzester Zeit bei der U2-Station **Donauspital**, gelangt diese wunderbare **Doppelhaushälfte auf Eigengrund** zum Verkauf.

Das Haus wurde **2020 errichtet**, seither laufend gehegt und gepflegt und befindet sich in **außerordentlich gutem Zustand**.

Auf rund **131 m² Wohnfläche**, ergänzt durch ca. **46 m² Keller**, etwa **70 m² Garten** sowie eine ca. **31 m² große Terrassenfläche**, erwartet Sie ein durchdachtes und hochwertiges Wohnkonzept. Besonders hervorzuheben sind die **ruhige, grüne Lage** sowie die **süd-östliche Ausrichtung** des Hauses. Ein im Kaufpreis bereits inkludierter **Einfahrtsstellplatz, direkt vor der Haustüre**, rundet das Angebot zusätzlich ab.

Bereits beim Betreten überzeugt die gelungene Raumaufteilung. Auf der ersten Wohnebene befindet sich der rund **36 m² große Wohnbereich** mit **ausgestatteter Küche**. Große Glasfronten sorgen für ein helles, freundliches Ambiente und eröffnen den Blick in den liebevoll angelegten, **süd-östlichen Garten mit Terrasse**. Das umliegende Grün schafft ein hohes Maß an **Privatsphäre** und Wohnqualität. Der bereits **installierte Schwedenofen** sorgt zusätzlich für eine besonders heimelige Atmosphäre. Ein ca. **2 m² großer Abstellraum** mit bereits installierten Regalen, eine **Gästetoilette** sowie der **Vorraum** komplettieren diese Ebene.

Über eine Stiege gelangt man in den **ersten Stock** des Hauses. Hier befinden sich **drei separat begehbare Zimmer** sowie **zwei Badezimmer**. Das Gästebad ist ca. **4 m² groß** und mit einer **bodengleichen Dusche** sowie einer **Toilette** ausgestattet. **Zwei der Zimmer** verfügen jeweils über rund **12 m²**, **das größte Zimmer misst knapp 17 m²** und bietet ein **En-Suite-Bad** mit **bodengleicher Dusche und Toilette**. Zusätzlich steht ein **weiterer Bereich** mit **integrierter Badewanne** zur Verfügung.

Im **obersten Stockwerk** befindet sich das **Master Bedroom** mit rund **20 m²**. Der vordere Bereich bietet Platz für einen möglichen **Schrankraum**. Ebenso verfügt diese Ebene über ein weiteres **En-Suite-Bad** mit **bodengleicher Dusche und Toilette**. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die rund **18 m² große, östlich ausgerichtete Terrasse**, die mit einem herrlichen **Weit- und Grünblick** begeistert.

Abgerundet wird dieses attraktive Immobilienangebot durch den rund **46 m² großen, trockenen Keller**, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet – ob als **Fitnessraum, Hobbyraum, Spielzimmer** oder **zusätzlicher Stauraum**. Ein separat abgetrennter **Technik-/Heizraum** beherbergt unter anderem auch die **Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner**.

Auch technisch und qualitativ überzeugt die Liegenschaft: Eine bereits installierte **Photovoltaikanlage** speist Eigenstrom in das Haus ein, zusätzlich ist eine **Alarmanlage** vorhanden.

Diese Immobilie vereint **modernen Wohnkomfort, hochwertige Ausstattung, durchdachte Raumaufteilung** und eine **besondere Lage auf Eigengrund** – ein seltenes und besonders attraktives Angebot.

Aufteilung:

EG:

- ca. 36m² große Wohnküche ausgestatteter Küche und Schwedenofen
- separate Toilette
- Abstellraum
- ca. 70m² Garten plus Terrasse
- Stellplatz vor dem Haus

OG:

- Zimmer
- Zimmer
- Gästebadzimmer mit Dusche und Toilette
- Zimmer mit Badewanne und mit Ensuite- Badezimmer mit Dusche und Toilette

DG:

- Master Bedroom mit Ensuite - Badezimmer mit Dusche und Toilette
- Terrasse

UG:

- Kellerraum

- Heiz-/ Technikraum

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap