

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



Hausansicht

**Objektnummer: 6653/964**

**Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

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

















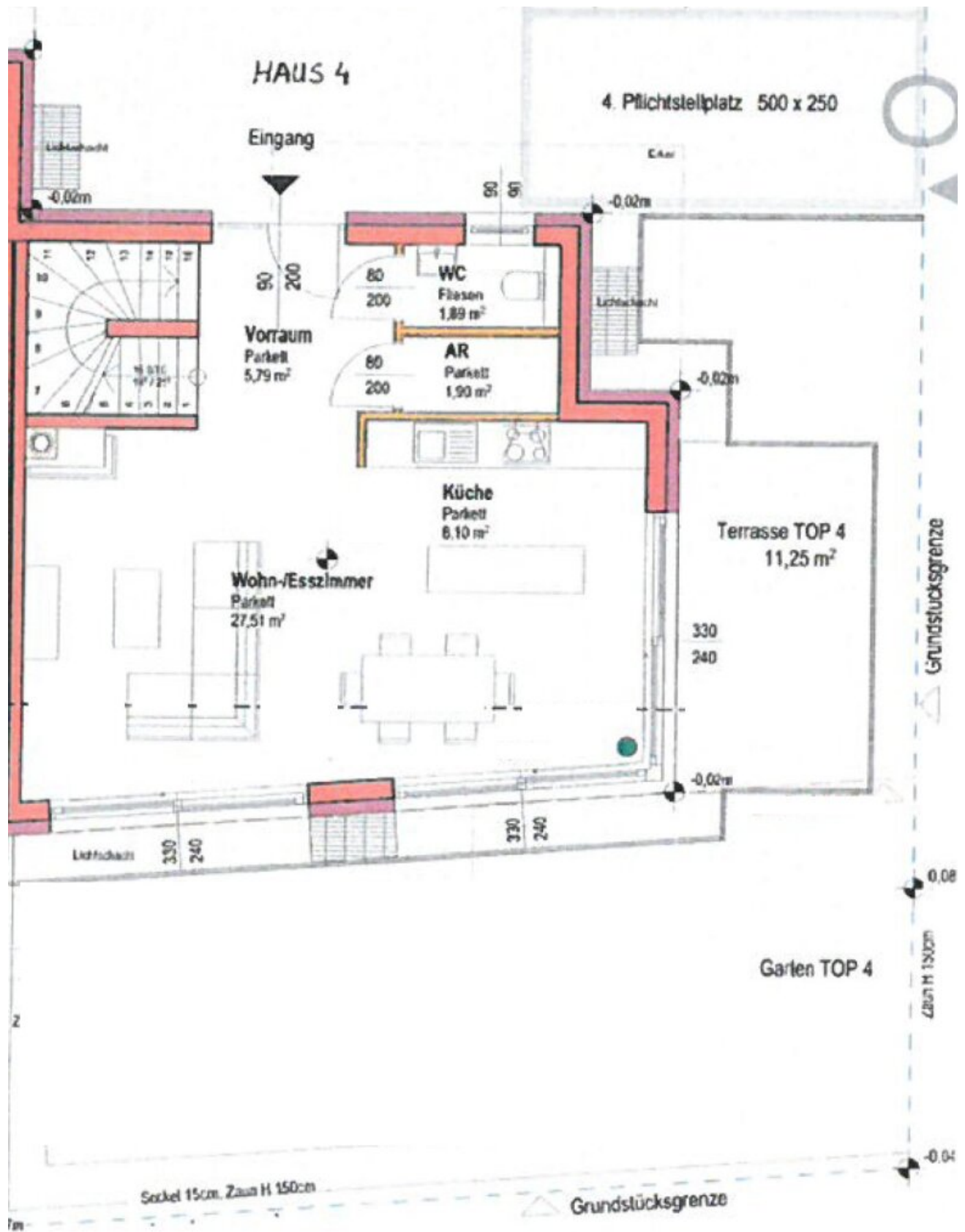


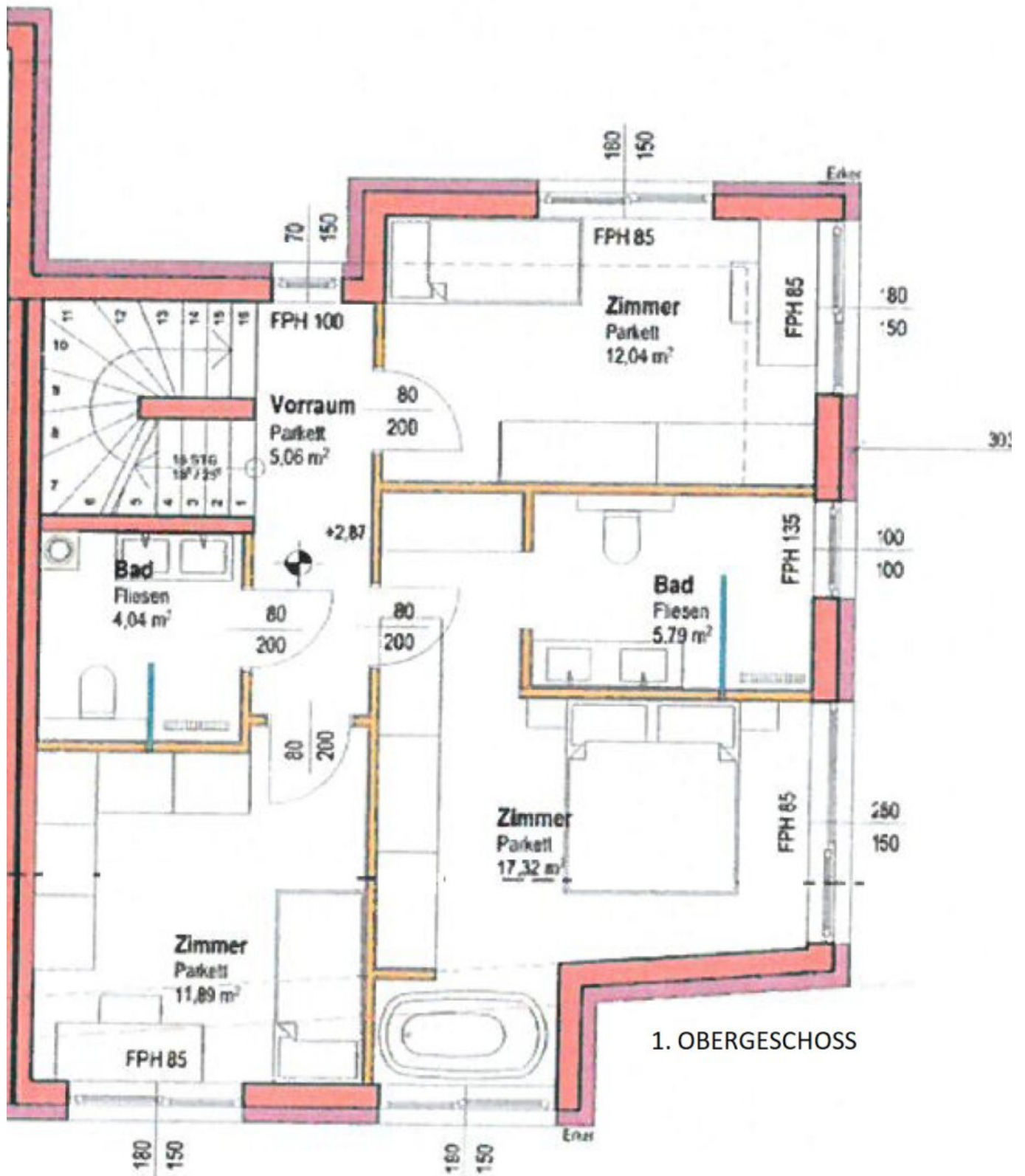


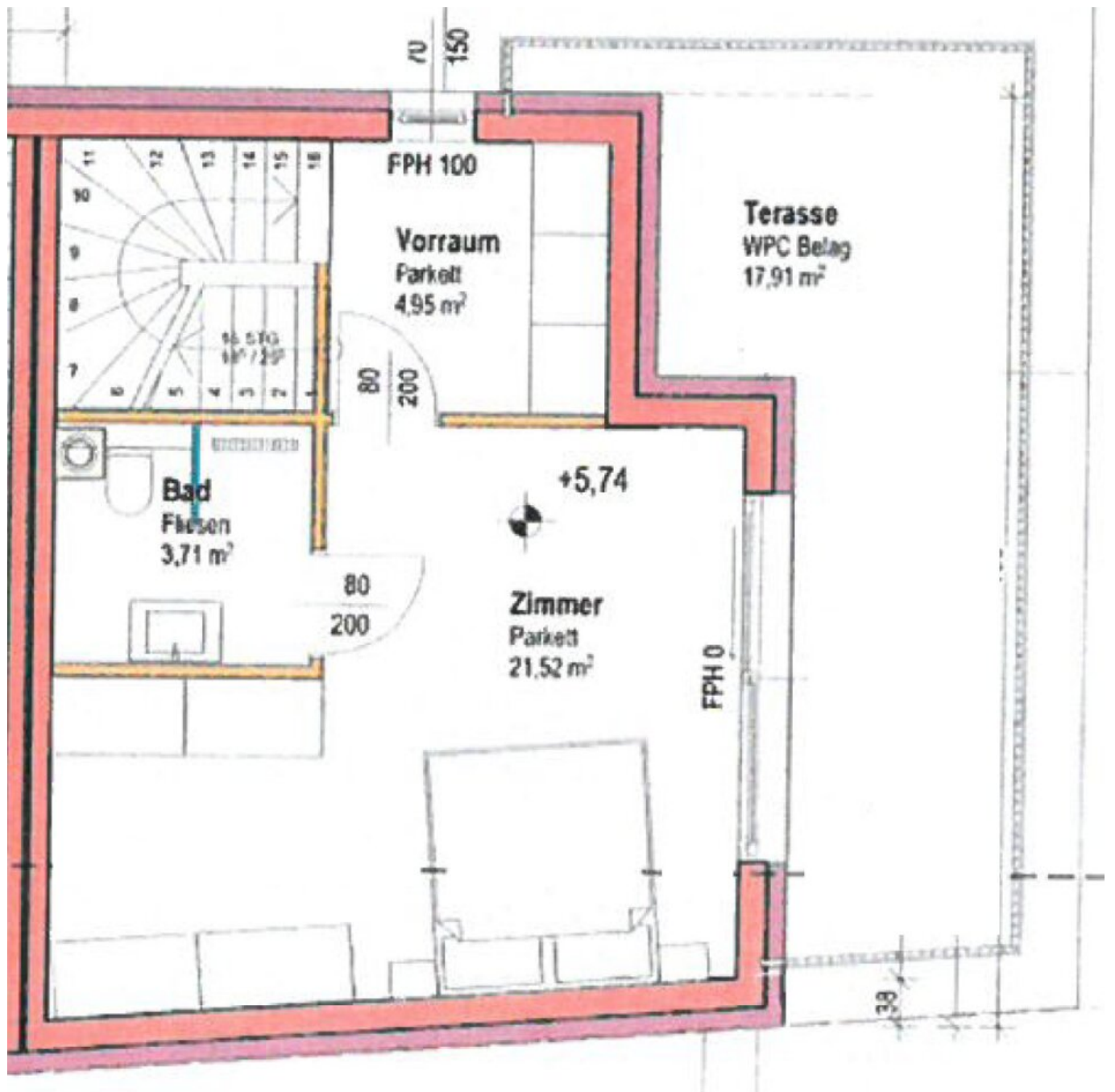




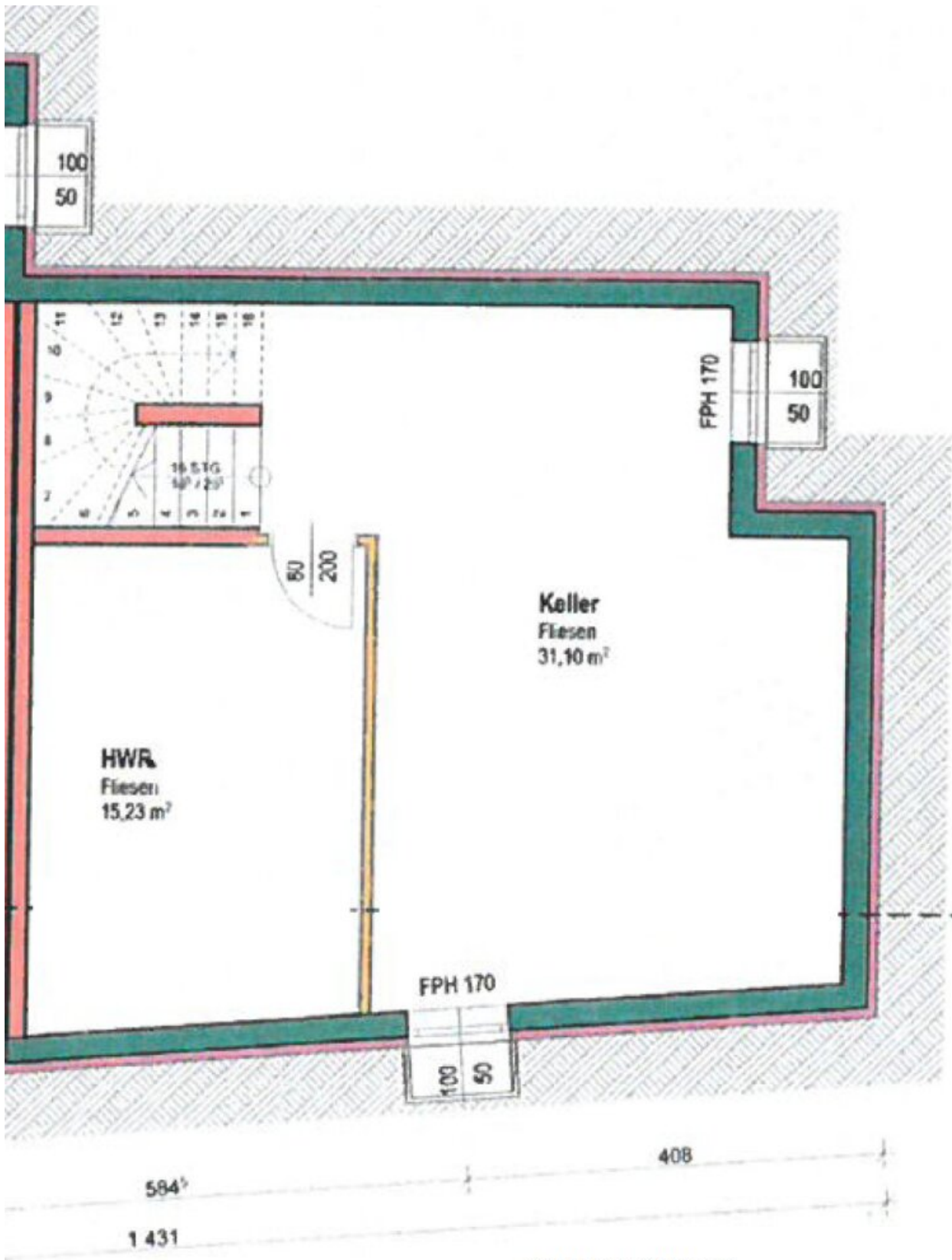








DACHGESCHOSS



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 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, ergänzt durch ca. **46 m<sup>2</sup> Keller**, etwa **70 m<sup>2</sup> Garten** sowie eine ca. **31 m<sup>2</sup> große Terrassenfläche**, erwartet Sie ein durchdachtes und hochwertiges Wohnkonzept. Besonders hervorzuheben sind die **ruhige, grüne Lage** sowie die **süd-westliche 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 m<sup>2</sup> große Wohnbereich** mit **ausgestatteter Küche**. Große Glasfronten sorgen für ein helles, freundliches Ambiente und eröffnen den Blick in den liebevoll angelegten, **süd- westlichen 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> groß** und mit einer **bodengleichen Dusche** sowie einer **Toilette** ausgestattet. **Zwei der Zimmer** verfügen jeweils über rund **12 m<sup>2</sup>**, **das größte Zimmer misst knapp 17 m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup>**. 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 m<sup>2</sup> große, südlich ausgerichtete Terrasse**, die mit einem herrlichen **Weit- und Grünblick** begeistert.

Abgerundet wird dieses attraktive Immobilienangebot durch den rund **46 m<sup>2</sup> 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. 36m<sup>2</sup> große Wohnküche ausgestatteter Küche und Schwedenofen
- separate Toilette
- Abstellraum
- ca. 70m<sup>2</sup> 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