

Modernes Holz-Bungalow mit Pool, Sauna & Südgarten | Wohnen wie im Urlaub in 1210 Wien



Objektnummer: 7191/251

Eine Immobilie von Hillinger Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien, Floridsdorf
Baujahr:	2018
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	82,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Garten:	225,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 47,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	680.000,00 €
Betriebskosten:	100,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

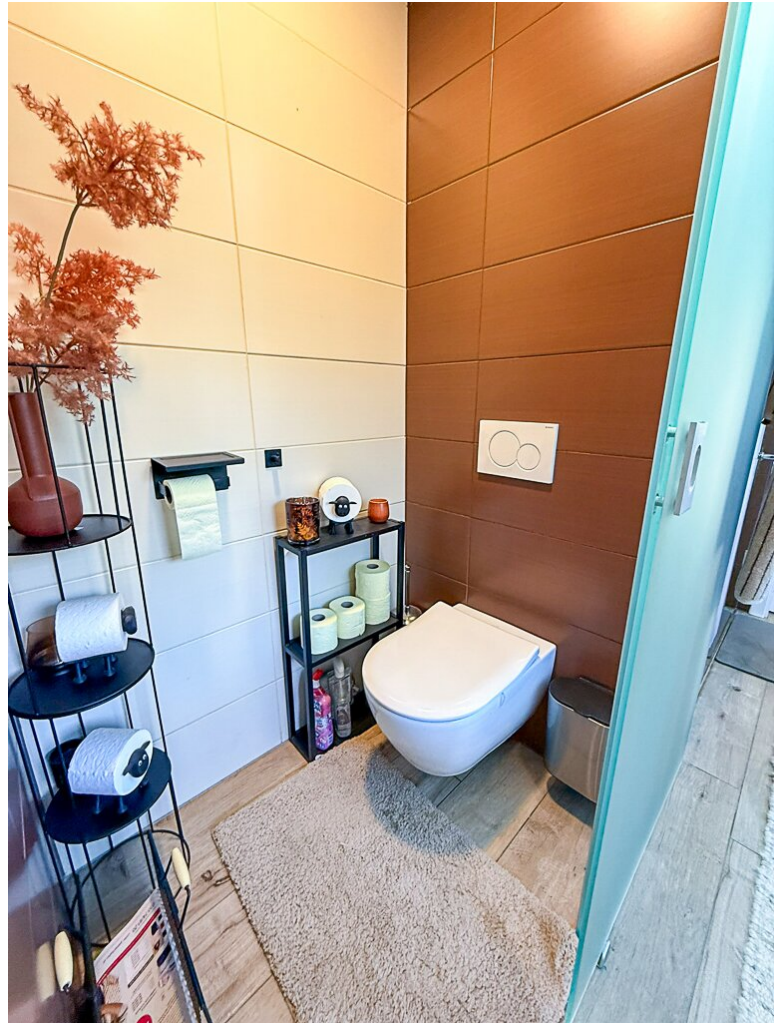


Robert Holzmann

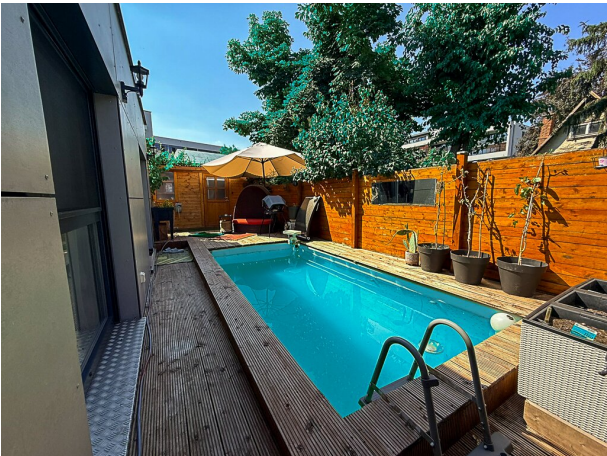
Hillinger Immobilien GmbH
Zelda Kaplanweg 13/7



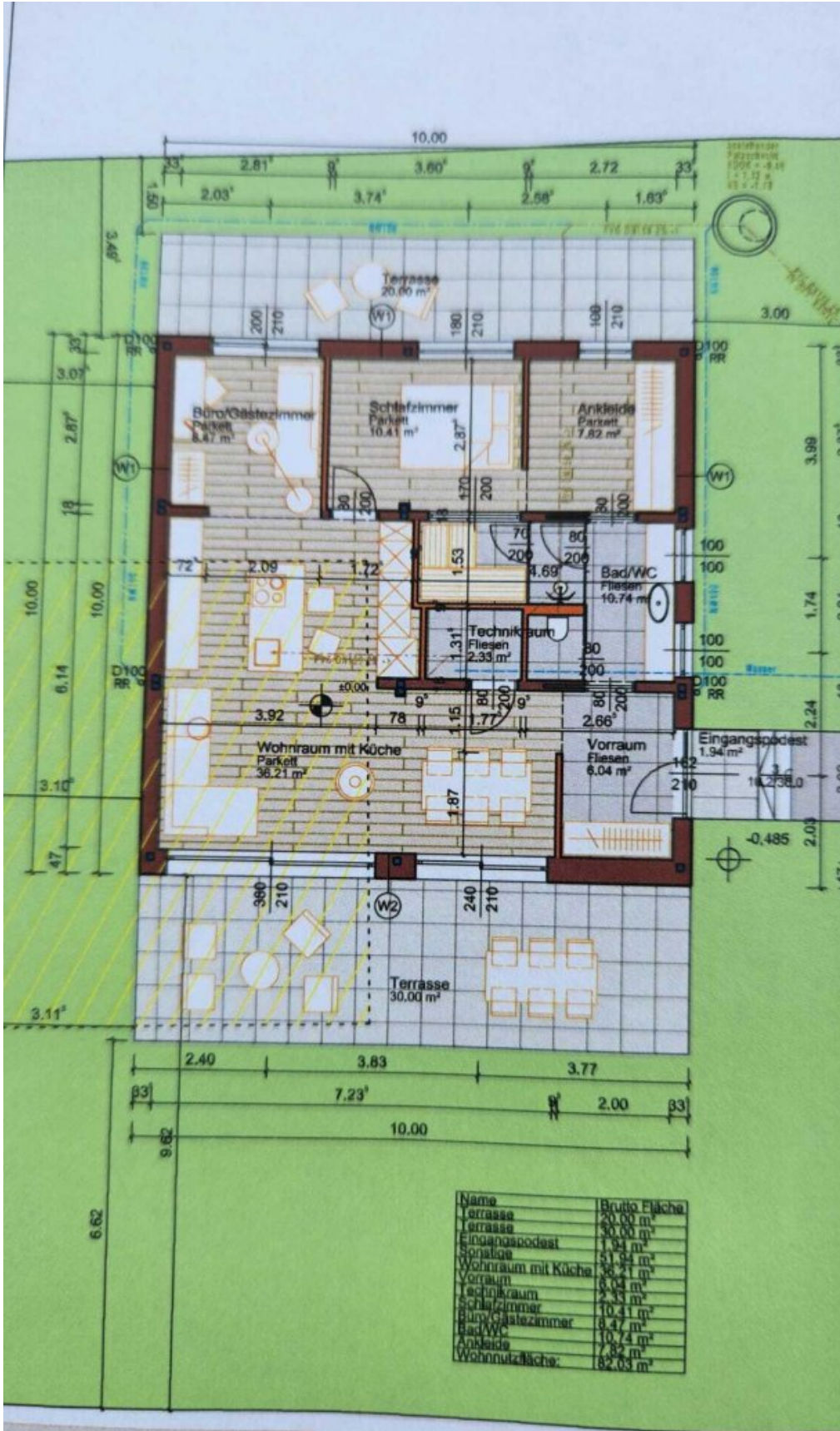












Objektbeschreibung

Urlaubsfeeling das ganze Jahr!

Modernes Architektenmodulhaus in Holzbauweise im Herzen des Donaufelds!

Dieses 2018 errichtete Niedrigenergiehaus vereint zeitgemäßes Design mit durchdachter Funktionalität. Auf ca. 82 m² Wohnfläche erwartet Sie ein lichtdurchflutetes Wohnkonzept auf einer Ebene, ergänzt durch zwei Terrassen mit insgesamt ca. 50 m², einen liebevoll gestalteten Südgarten mit ca. 225 m², einen eigenen Pool und eine Sauna mit Gartenblick.

Der großzügige Wohnraum mit offener Einbauküche (ca. 36 m²) öffnet sich über raumhohe Panorama-Schiebetüren zur überdachten Süd-Terrasse und lässt Innen- und Außenbereich zu einem großen Wohnraum verschmelzen. Das Schlafzimmer verfügt über eine eigene Ankleide mit direktem Terrassenzugang, ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Büro oder Gästezimmer. Das stilvolle Badezimmer mit Fenster, Dusche und hochwertiger Ausstattung sowie ein separates Gäste-WC runden das Raumangebot ab.

Ihre Highlights auf einen Blick:

- Baujahr 2018, gepflegter Neubau in hochwertiger Holz-Modulbauweise
- Lärchen-Holzfassade kombiniert mit modernen Fassadentafeln, Flachdach
- Ca. 82 m² Wohnfläche, 3 Zimmer, Grundstück ca. 412 m²
- 2 Terrassen (ca. 20 m² und ca. 30 m²), Südausrichtung
- Versenkter Aufstellpool und Sauna im Garten- und Wellnessbereich
- Überdachter Whirlpool
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen, Luftwärmepumpe

- Elektrische Rollläden und Insektenschutz
- Einbauküche, teilmöbliert
- Ankleideraum, Abstell- und Technikraum
- Niedrige Betriebskosten: ca. 100 €/Monat

Baulich wäre es möglich ein Stockwerk aufzusetzen und somit die Wohnfläche fast zu verdoppeln! Aufgrund der Modulbauweise ist dies technisch relativ einfach möglich. Wir stellen gerne Kontakt zum Hersteller her.

Lage: Ruhig und dennoch bestens angebunden im aufstrebenden Donaufeld. Straßenbahn und Bus in ca. 200 m, Supermarkt ca. 250 m, Schule ca. 100 m, Kindergarten ca. 175 m, Arzt und Apotheke fußläufig erreichbar. Die U-Bahn (ca. 1,3 km) bringt Sie rasch ins Zentrum, die Alte Donau und ihre Erholungsgebiete liegen in unmittelbarer Nähe.

Energieausweis: HWB: 47 kWh/m²a (Klasse B) | fGEE: 0,7 (Klasse A+) | gültig bis 22.01.2028

Nebenkosten:

- Grunderwerbsteuer 3,5 %,
- Grundbucheintragungsgebühr 1,1 %,
- Vertragserrichtungskosten 1,5 % zzgl. USt.,
- Provision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und vereinbaren gerne einen Besichtigungstermin!

Warten Sie nicht, ECHTE Rückzugsorte haben viele Interessenten!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?

Profitieren Sie von unserer 22 jährigen Expertise in Wien, Niederösterreich und dem Burgenland. Wir erstellen Ihnen eine **kostenfreie und unverbindliche Marktbewertung** Ihrer Immobilie!

Fundiert, diskret und auf Basis **aktueller** tatsächlich bezahlter Preise.

Rufen Sie unverbindlich an! Wir schätzen Ihre Immobilie binnen 24 Stunden!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap