

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



**Objektnummer: 7191/282**

**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 <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 2                                |
| Garten:                       | 225,00 m <sup>2</sup>            |
| Heizwärmebedarf:              | B 47,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,70                          |
| Kaufpreis:                    | 680.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 100,00 €                         |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



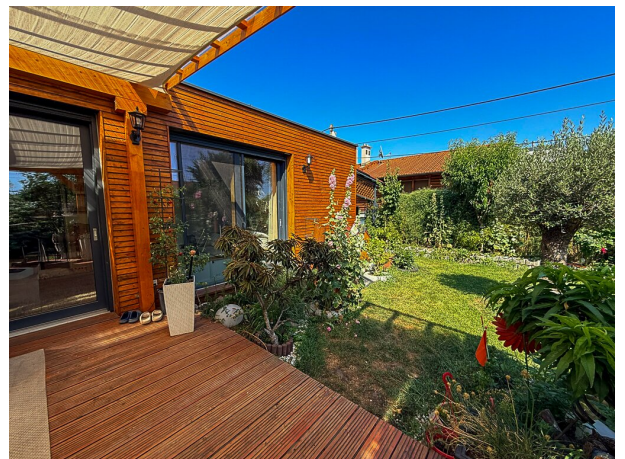
**Robert Holzmann**

Hillinger Immobilien GmbH  
Zelda Kaplanweg 13/7



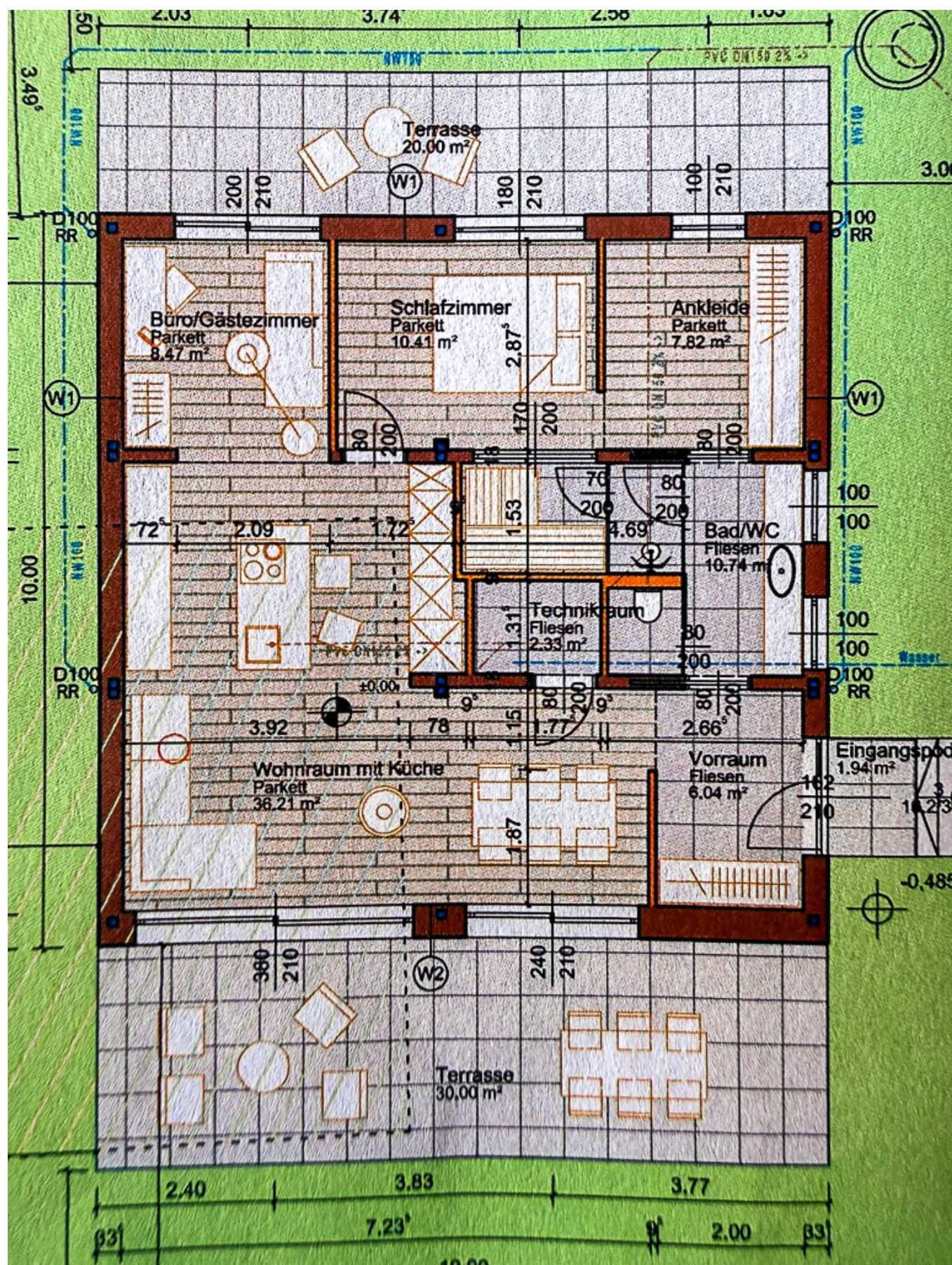












## Objektbeschreibung

### 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein lichtdurchflutetes Wohnkonzept auf einer Ebene, ergänzt durch zwei Terrassen mit insgesamt ca. 50 m<sup>2</sup>, einen liebevoll gestalteten Südgarten mit ca. 225 m<sup>2</sup>, einen eigenen Pool und eine Sauna mit Gartenblick.

Der großzügige Wohnraum mit offener Einbauküche (ca. 36 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 3 Zimmer, Grundstück ca. 412 m<sup>2</sup>
- 2 Terrassen (ca. 20 m<sup>2</sup> und ca. 30 m<sup>2</sup>), 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/m<sup>2</sup>a (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