

**MÜHLWASSER - Wohnen im Grünen, Privatsphäre und
perfekte U2-Anbindung – moderne Doppelhaushälfte auf
Eigengrund**



Blick Terrasse

Objektnummer: 6653/1061

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:	995.000,00 €
Betriebskosten:	143,79 €
Sonstige Kosten:	39,82 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

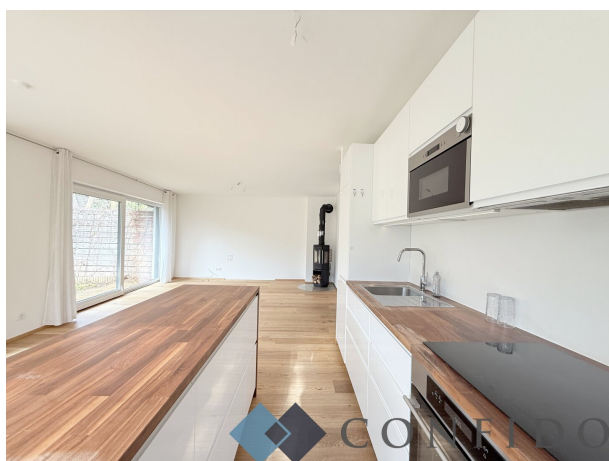
Laurenz Schnitzer

CONFIDO Immobilien GmbH
Rotenturmstraße 27/5
1010 Wien

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

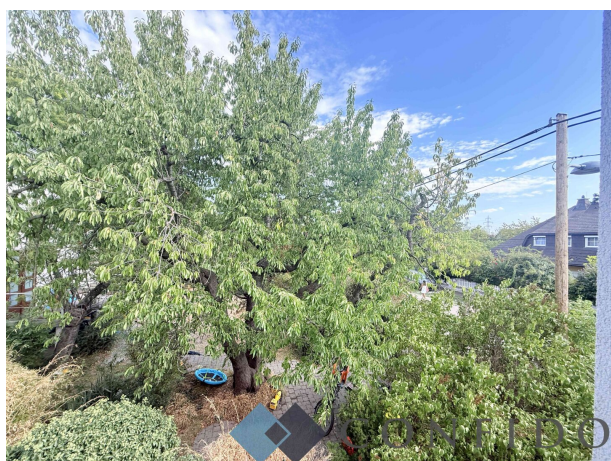














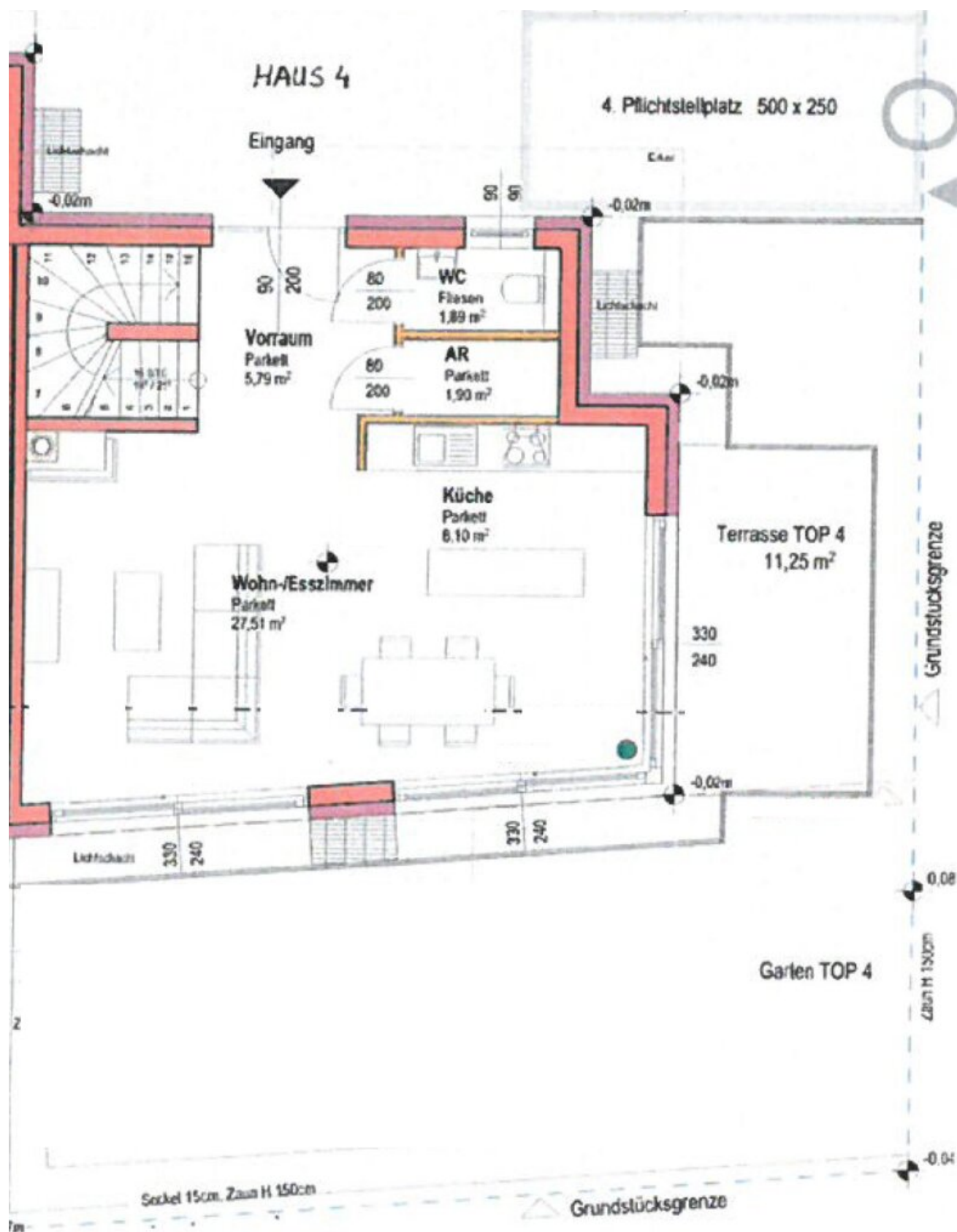




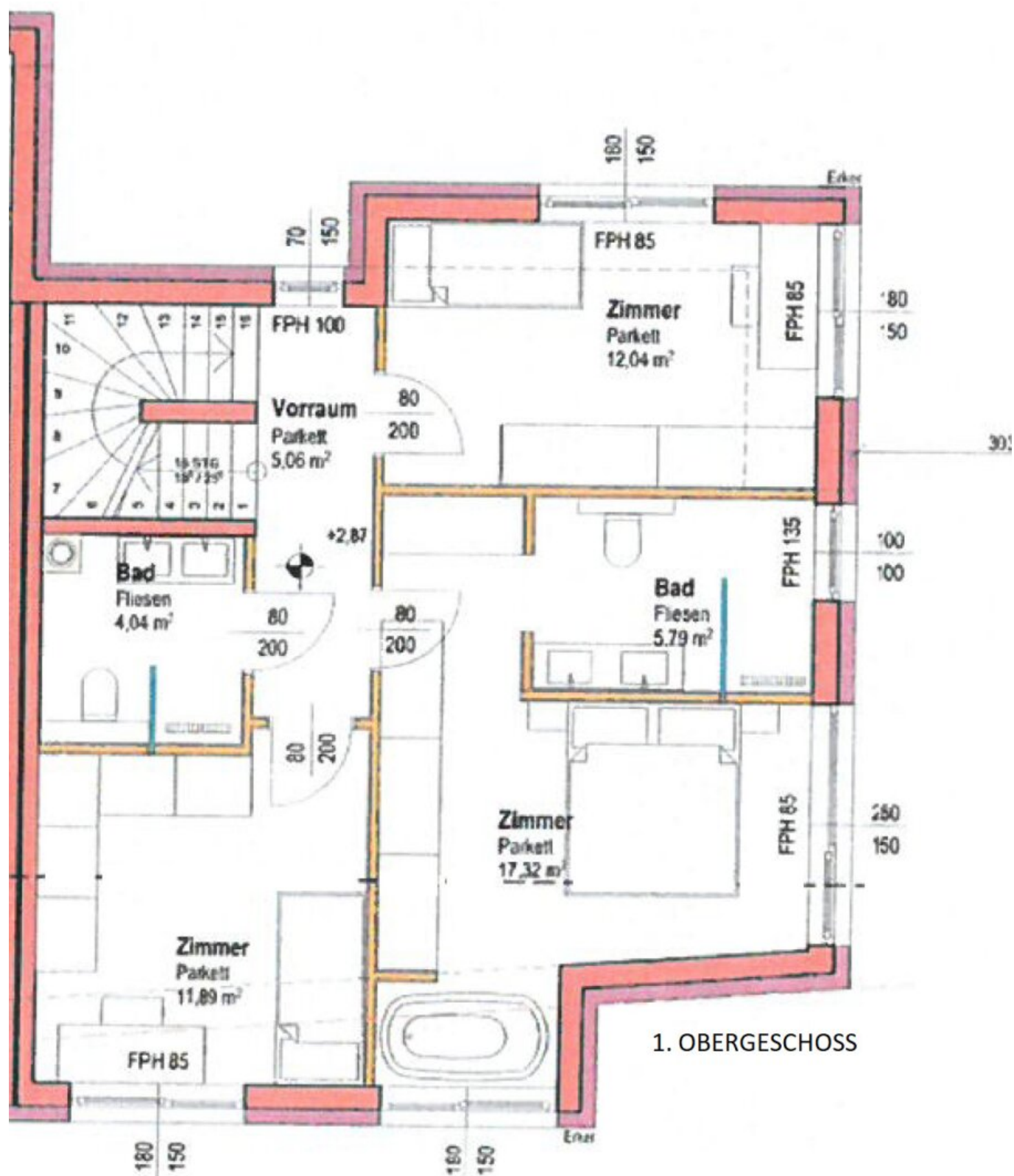


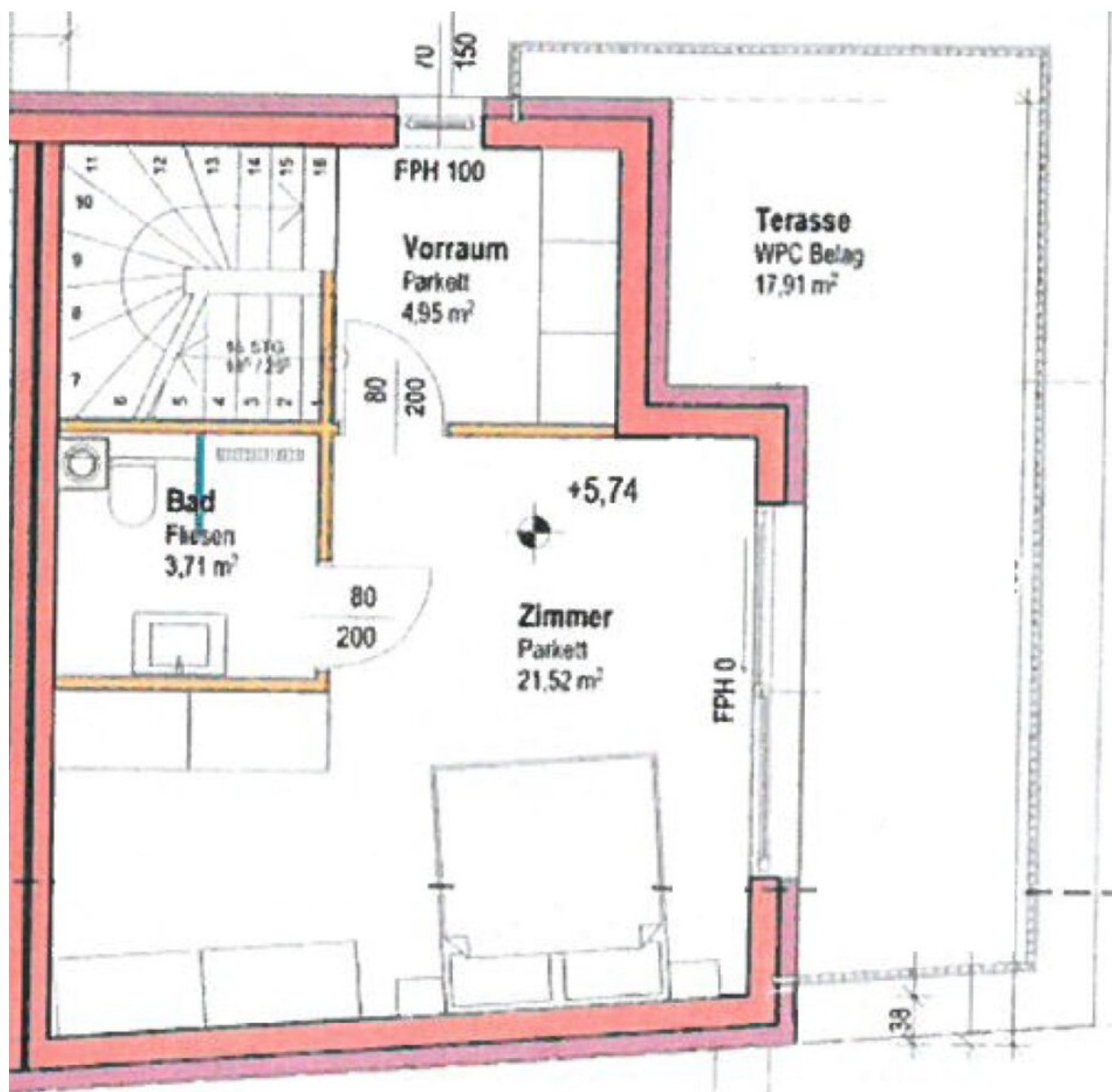




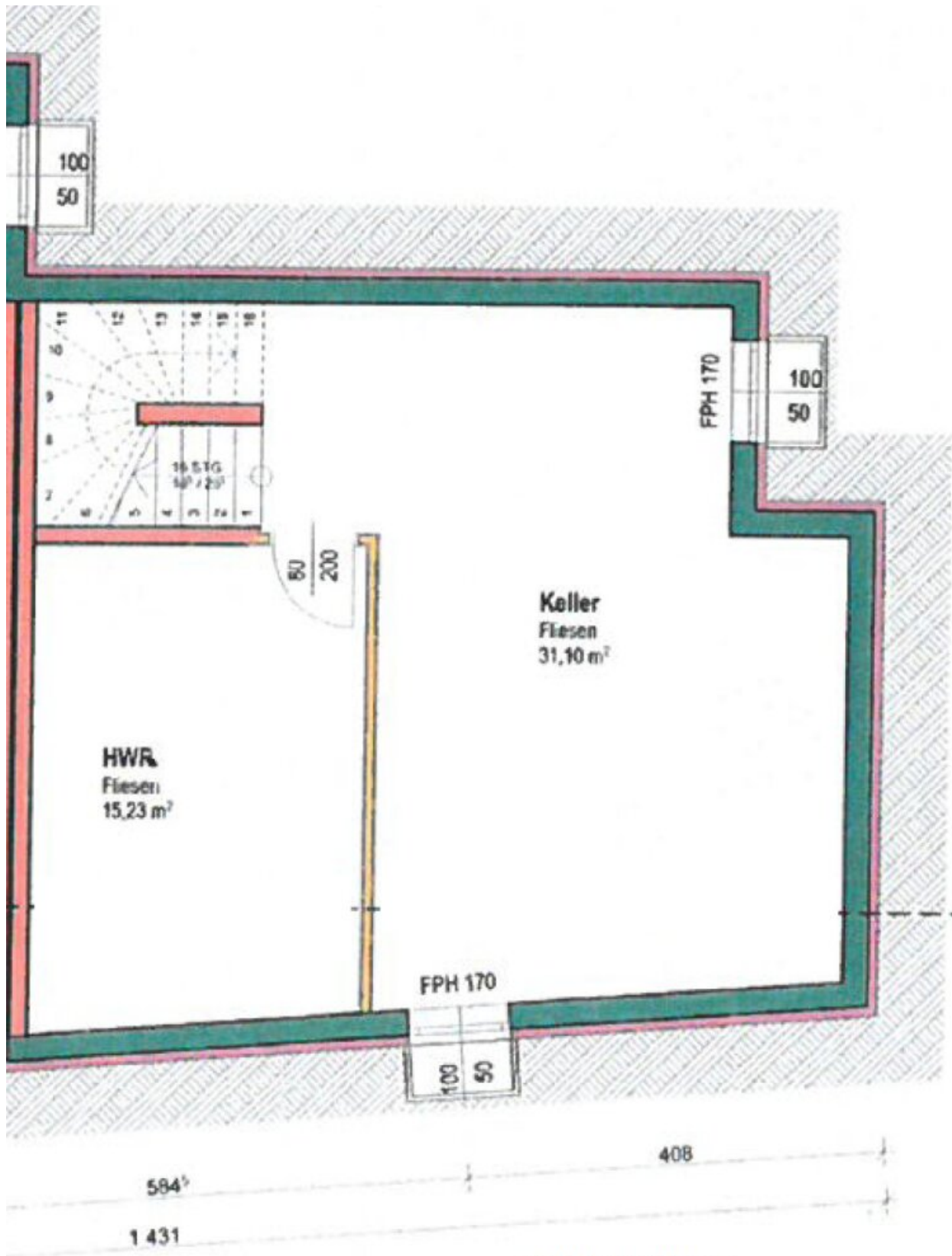


ERDGESCHOSS





DACHGESCHOSS



KELLERGECHOSS

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-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 m² 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 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, südlich 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