

**Provisionsfrei /Haus nahe Alte Donau 7 Räume in
Verwendung | Pool | Garten | 2 Stellplätze |**



Haus Ansicht Garten

Objektnummer: 1799/275

Eine Immobilie von Die IMMOREI

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	242,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	150,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 28,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Kaufpreis:	1.495.000,00 €
Kaufpreis / m²:	6.177,69 €
Betriebskosten:	50,00 €
Heizkosten:	30,00 €

Ihr Ansprechpartner



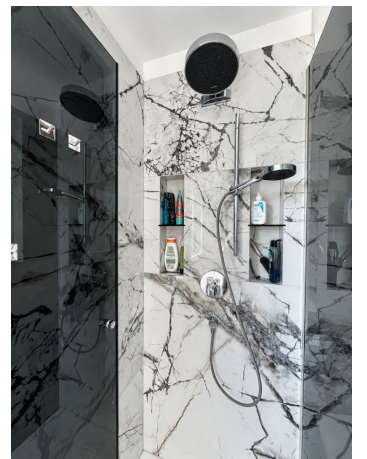
Nora Reiberger

Die IMMOREI
Leopold-Ungar-Platz 2/1
1190 Wien

T +43 6642171406
H 06642171406







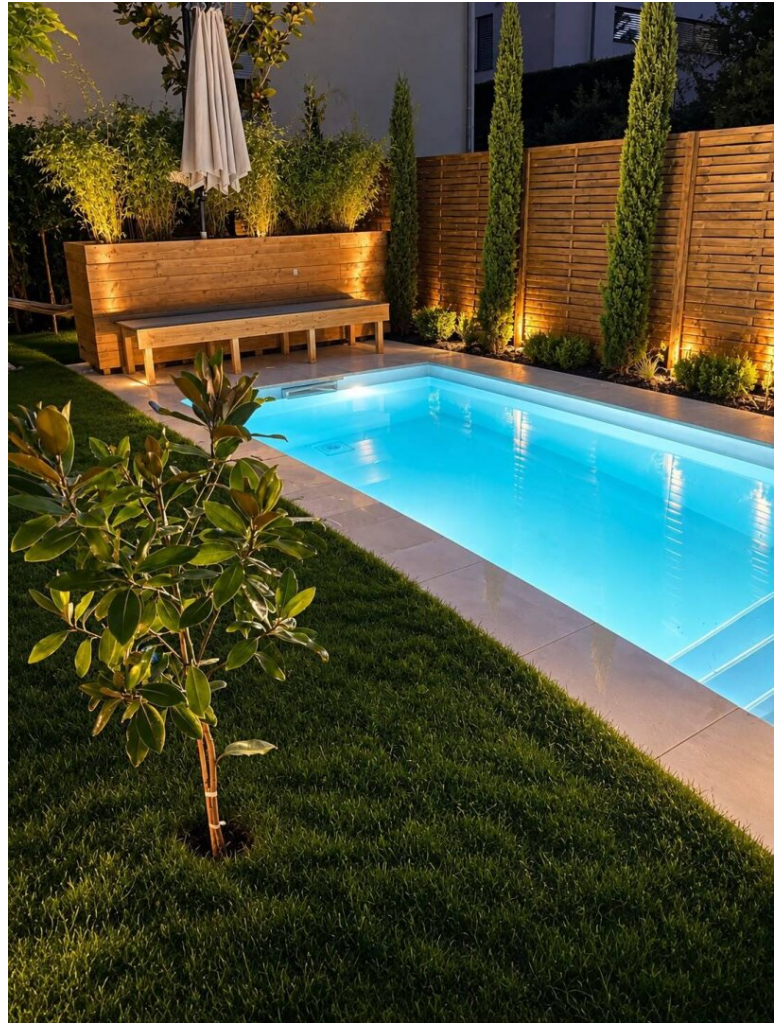


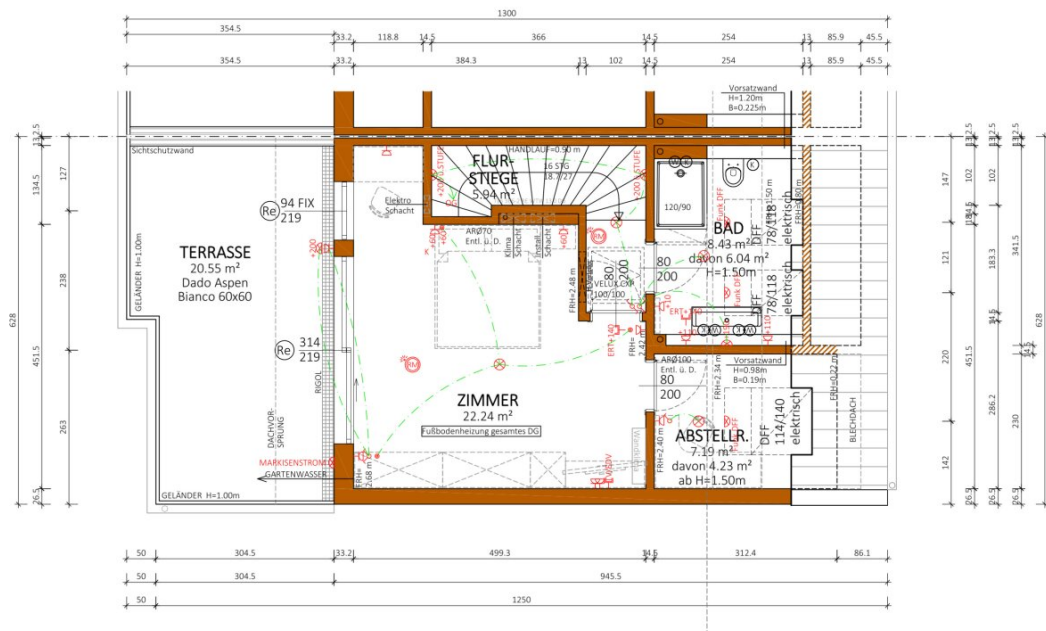


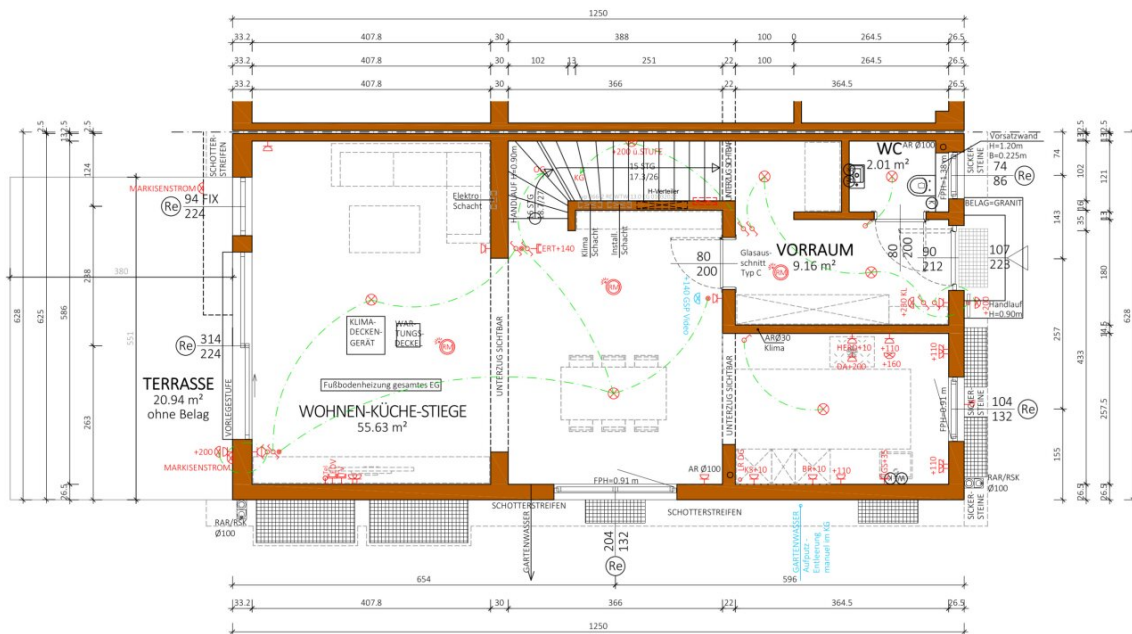


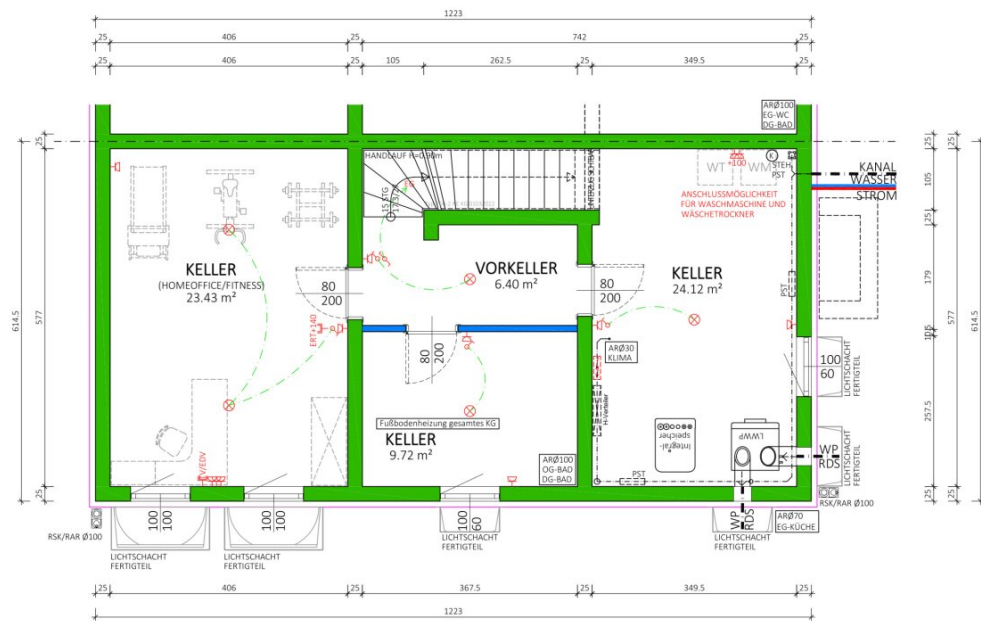


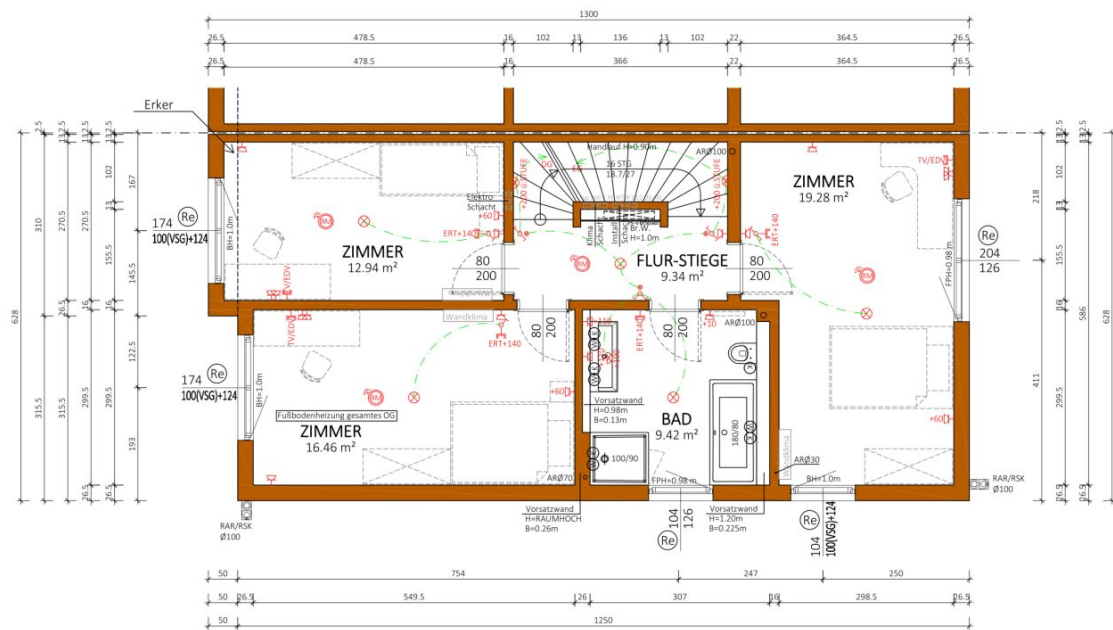














Objektbeschreibung

Nur ca. 3 Gehminuten von der Alten Donau entfernt – modernes, hochwertig ausgestattetes Haus, fertiggestellt 2024, sofort bezugsbereit.

Wir verkaufen unser schlüsselfertiges Haus in privater, geschützter Lage. Auf vier Ebenen bietet es ca. 242 m² Gesamtnutzfläche inklusive Keller und eignet sich ideal für Familien, Paare oder die Kombination aus Wohnen und Homeoffice.

Die Highlights auf einen Blick

- ca. 242 m² Gesamtnutzfläche
- ca. 362 m² Grundstück
- ca. 150 m² Garten
- Salzwasserpool mit automatischer Steuerung
- 2 PKW-Stellplätze direkt am Grundstück
- 4 Ebenen / 7 Zimmer
- 2 Badezimmer / 3 WCs
- 2 Terrassen mit insgesamt ca. 41,5 m²
- Fertigstellung 2024
- sofort bezugsbereit
- Baurechtsgrundstück
- provisionsfrei für den Käufer

Wohnen auf vier Ebenen

Untergeschoss: Voll ausgebauter Keller mit ca. 64 m². Derzeit als Gym und Gästezimmer genutzt. Im Sommer angenehm kühl.

Erdgeschoss:

Großzügiger Wohn-/Essbereich, Küche, Vorraum und WC. Vom Wohnzimmer direkter Zugang zur Terrasse, zum Garten und zum Pool.

Obergeschoss:

Drei Schlafzimmer sowie ein hochwertiges Badezimmer mit Dusche, Badewanne, WC und Doppelwaschtisch.

Dachgeschoss:

Derzeit als Homeoffice genutzt. Die großzügige Fläche eignet sich hervorragend als Masterbedroom mit eigenem Badezimmer und separatem begehbarem Kleiderschrank.

Garten & Pool:

Der rund 150 m² große Garten bietet viel Privatsphäre und einen hochwertigen Salzwasserpool.

Die Poolanlage verfügt über automatische Steuerung für Filtration, Nachsalzung und pH-Wert-Kontrolle.

Zusätzlich vorhanden:

- automatische, per Smartphone steuerbare Gartenbewässerung
- Gartenbeleuchtung
- separate Pooltechnik-Hütte

- Vorbereitung für E-Ladestation
- Luft-Wasser-Wärmepumpe Stiebel Eltron
- Fußbodenheizung in allen vier Ebenen inklusive Keller
- Fußbodenkühlung
- Klimatisierung der Wohnräume
- Einzelraumregelung
- 6 kWp Photovoltaikanlage
- Holz-Alu-Fenster mit 3-fach-Verglasung von Hrachowina
- elektrische Rollläden
- Hörmann Eingangstüre
- EVVA-Schließsystem
- Glasfaserinternet
- Netzwerkverkabelung bis in den Keller
- Smart-Home-Beleuchtung
- Kamerasystem mit Bewegungssensor
- hochwertige Sanitär-Ausstattung von HansGrohe

? Küche & Einbauten

Die hochwertige Schulmeister Einbauküche mit Bosch-Geräten, der maßgefertigte Vorzimmerverbau sowie die Smart-Home-Beleuchtung können optional gegen Ablöse von rund € 70.000 übernommen werden.

Eckdaten

-Fertigstellung: 2024

-Gesamtnutzfläche: ca. 242 m² inkl. Keller

-Grundstück: ca. 362 m²

-Garten: ca. 150 m²

-Keller: ca. 64 m²

-EG: ca. 67 m²

-OG: ca. 67 m²

-DG: ca. 44 m²

-Terrasse EG: ca. 20,94 m²

-Terrasse DG: ca. 20,55 m²

-Zimmer: 7

-Bäder: 2

-WCs: 3

-Stellplätze: 2

-Pool: Salzwasserpool

-Verfügbarkeit: sofort

-Baurecht:

Das Haus befindet sich auf einem Baurechtsgrundstück.

Der derzeitige Baurechtszins beträgt € 4.218,66 halbjährlich bzw. € 703,11 monatlich.

-Privatverkauf:

Der Verkauf erfolgt direkt durch die Eigentümer und provisionsfrei für den Käufer.

Besichtigungen sind nach Vereinbarung möglich.

Lage

ENTFERNUNGEN

- Alte Donau: ca. 200 m
- Restaurant: ca. 350 m
- Bushaltestelle: ca. 500 m
- Straßenbahn: ca. 700 m
- Schule: ca. 700 m
- Kindergarten: ca. 600 m
- Supermarkt / Einkaufsmöglichkeiten: ca. 600 m
- Apotheke: ca. 700 m
- Donau Zentrum: ca. 1.500 m
- U-Bahn: ca. 1.500 m

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap