# 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







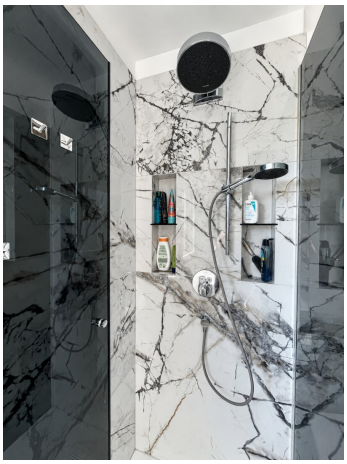
















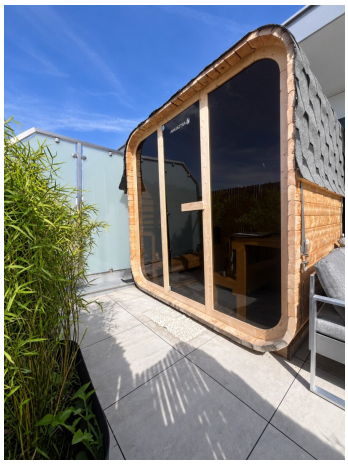













ARTSAUNA


Your mind is your best weapon



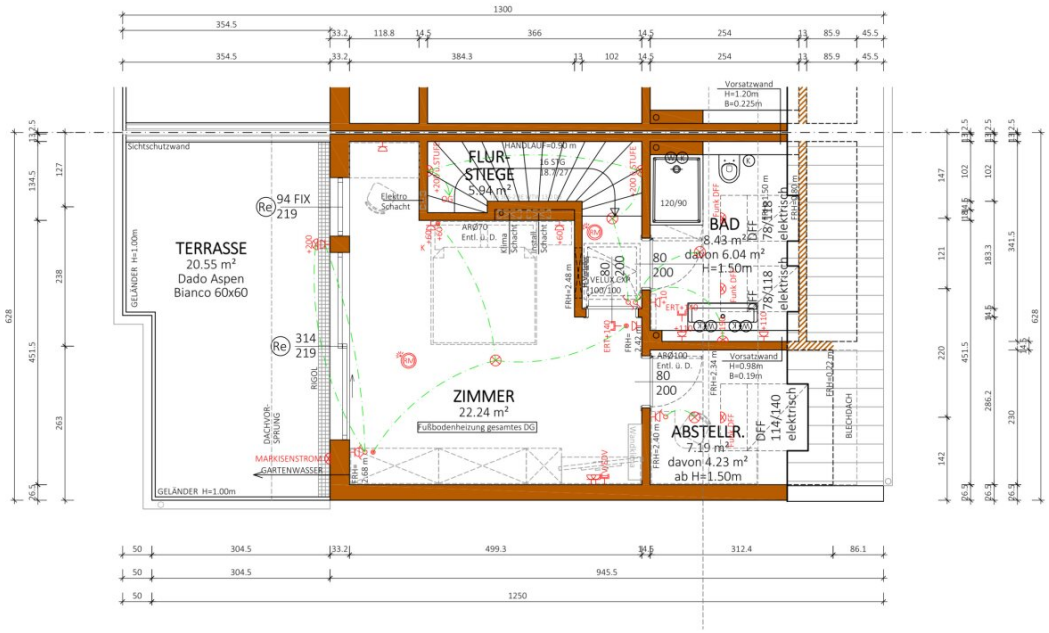



STIEBEL ELTRON

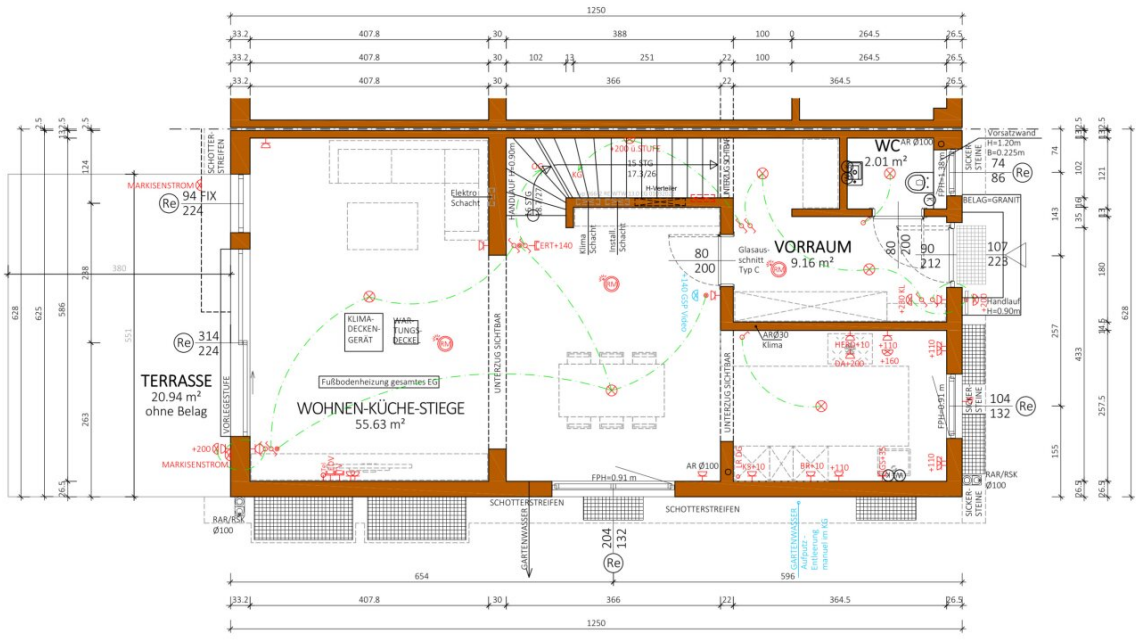

Fronius
SYMO



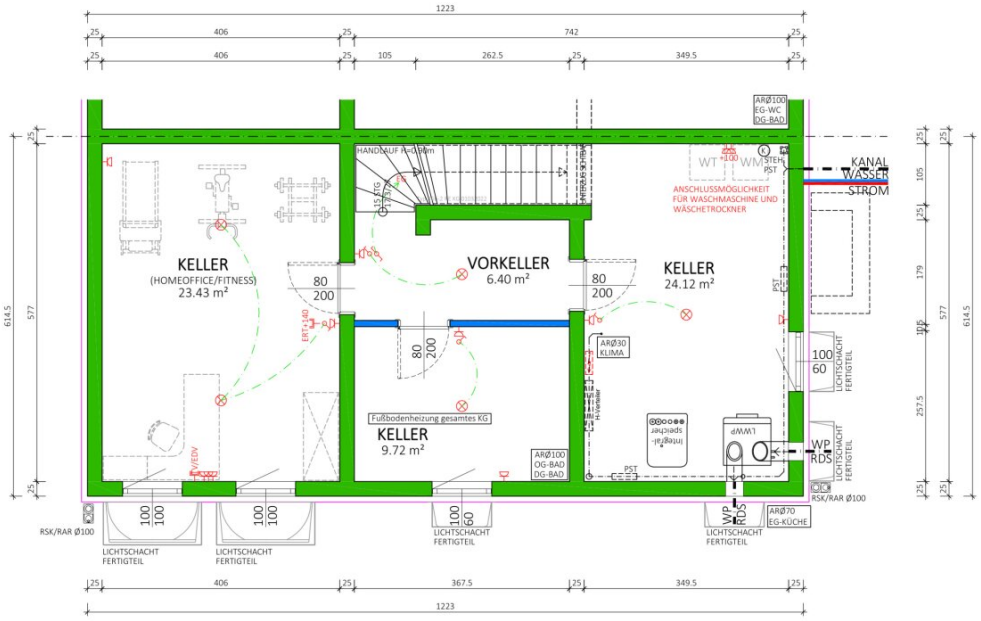




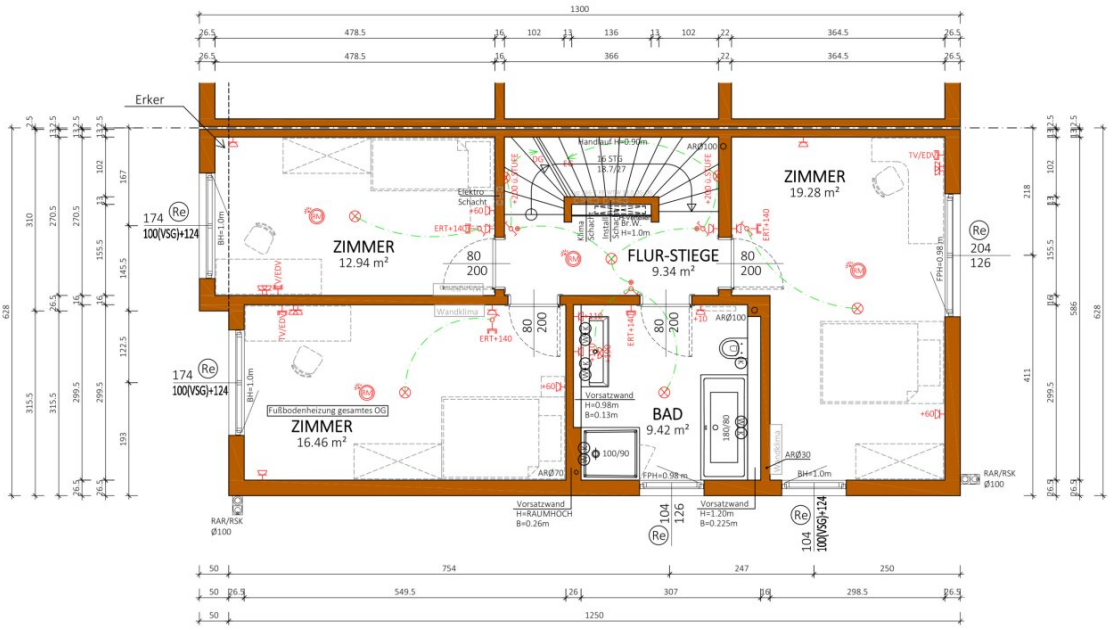
TERRASSE
20.55 m²
Dado Aspen
Bianco 60x60
FLUR-
STIEGE
5.94 m²
ZIMMER
22.24 m²
Fußbodenheizung gesamtes DG
BAD
8.43 m²
davon 6.04 m²
H=1.50m
ABSTELLR.
7.19 m²
davon 4.23 m²
ab H=1.50m
94 FIX
219
314
219
Sichtschutzwand
GELÄNDER H=1.00m
Elektro
Schacht
Vorsatzwand
H=1.20m
B=0.225m
Vorsatzwand
H=0.98m
B=0.19m
120/90
DFF
78/118
elektrisch
DFF
114/140
elektrisch
DACHVOR-
SPRUNG
RIGOL
MARKISENSTROM
GARTENWASSER
BLECHDACH
1300
1250



TERRASSE
20.94 m²
ohne Belag
WOHNEN-KÜCHE-STIEGE
55.63 m²
VORRAUM
9.16 m²
WC
2.01 m²
Fußbodenheizung gesamtes EG
KLIMA-DECKEN-GERÄT
WAR-TUNGS-DECKE
Elektro-Schacht
Klima Schacht
Install. Schacht
H-Verteiler
Glasaus-schnitt Typ C
Vorsatzwand
H=1.20m
B=0.225m
BELAG=GRANIT
Handlauf
H=0.90m
MARKISENSTROM
SCHOTTER-STREIFEN
VORLEGESTUFE
UNTERZUG SICHTBAR
SICKER-STEINE
GARTENWASSER
RAR/RSK
Ø100
FPH=0.91 m
AR Ø100
AR Ø30
Klima



1223
406
742
105
262.5
349.5
367.5
614.5
577
KELLER
(HOMEOFFICE/FITNESS)
23.43 m²
VORKELLER
6.40 m²
KELLER
24.12 m²
KELLER
9.72 m²
HANDLAUF H=0.90m
15 STG
ANSCHLUSSMÖGLICHKEIT
FÜR WASCHMASCHINE UND
WÄSCHETROCKNER
WT
WM
STEH
PST
KANAL
WASSER
STROM
ARØ100
EG-WC
DG-BAD
ARØ30
KLIMA
ARØ100
OG-BAD
DG-BAD
ARØ70
EG-KÜCHE
Fußbodenheizung gesamtes KG
LWWP
WP
RDS
LICHTSCHACHT
FERTIGTEIL
RSK/RAR Ø100



Erker
ZIMMER
12.94 m²
ZIMMER
19.28 m²
FLUR-STIEGE
9.34 m²
ZIMMER
16.46 m²
BAD
9.42 m²
Fußbodenheizung gesamtes OG
Vorsatzwand
H=0.98m
B=0.13m
Vorsatzwand
H=RAUMHOCH
B=0.26m
Vorsatzwand
H=1.20m
B=0.225m
Handlauf H=0.90m
16 STG
18.7/27
Elektro
Schacht
Klima
Schacht
Install
Schacht
Br.W.
H=1.0m
Wandklima
ERT+140
ARØ100
ARØ70
ARØ30
100/90
180/80
FPH=0.98 m
BH=1.0m
RAR/RSK
Ø100
174
100(VSG)+124
204
126
104
126
104
100(VSG)+124
1300
1250


Neigung 3 Grad
Neigung 45°
268
242
DG
+5.98
1STOCK
+2.99
EG
±0.00
KE
-2.60
48.4
32.9
250.5
266
298.9
48.4
250.5
266
298.9
32.9
30
250.5
266
298.9
16
230
247
260

# 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