Modernes Neubau-Doppelhaus mit Eigengarten und Dachterrasse



Objektnummer: 6292

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	112,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	232,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 34,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	849.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Mohsen HEYDARI-POUR

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5
1190 Wien

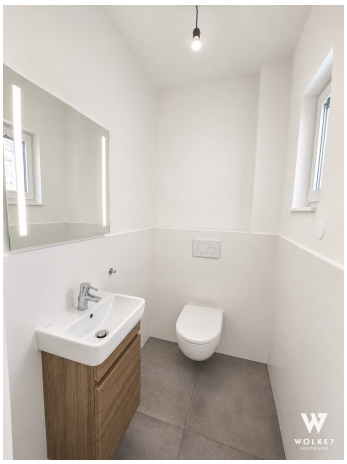































37
WOLKE7
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Dieses moderne, dreigeschossige Doppelhaus im 23. Wiener Gemeindebezirk überzeugt durch seine zeitgemäße Architektur, hochwertige Ausstattung und durchdachte Raumaufteilung.

Großzügige Fensterflächen, helle Wohnräume und die Kombination aus natürlichen Materialien und modernen Elementen schaffen ein angenehmes Wohnambiente.

Auf rund **112 m² Wohnnutzfläche**, verteilt auf drei Ebenen, bietet das Haus insgesamt vier Zimmer, zwei Badezimmer, einen großzügigen Eigengarten sowie eine Dachterrasse im obersten Geschoss.

Raumaufteilung

Erdgeschoss – Wohnen mit direktem Gartenzugang

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige, offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten.

Die moderne **Dieter-Knoll-Einbauküche** mit hochwertigen Einbaugeräten, großzügigen Arbeitsflächen und einer Kochinsel fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Ein Vorraum, ein separates Gäste-WC sowie ein Technikraum ergänzen diese Ebene.

1. Obergeschoss – Privater Wohnbereich

Im ersten Obergeschoss befinden sich zwei gut geschnittene Schlafzimmer, ein Badezimmer. Die Räume sind hell gestaltet und mit hochwertigen Eichenparkettböden ausgestattet.

2. Obergeschoss – Zusätzlicher Wohnraum mit Dachterrasse

Das oberste Geschoss bietet ein weiteres Zimmer, ein zusätzliches Badezimmer und Zugang zur großzügigen Dachterrasse.

Diese Ebene eignet sich ideal als Gästezimmer oder Homeoffice und bietet einen zusätzlichen privaten Rückzugsort im Freien.

Hochwertige Ausstattung:

- Fußbodenheizung mittels Vaillant-Luftwärmepumpe

- Daikin-Klimaanlage
- Hochwertige WAKU-Fenster mit Aluminiumdeckschalen mit elektrische Rollläden und Insektenschutzgitter
- Eichenparkett in Langdielenausführung
- Feinsteinzeugfliesen im Wohnbereich und Vorraum
- Raumhoch verflieste Badezimmer mit Feinsteinzeug
- Moderne Dieter-Knoll-Einbauküche mit hochwertigen Einbaugeräten
- Video-Gegensprechanlage mit Türöffner
- Vorbereitung für eine Alarmanlage durch Verkabelung der Fenster und Türen im Erdgeschoss
- Vorbereitung für Videoüberwachung im Eingangsbereich
- Vorbereitung für eine E-Ladestation (Wallbox) vorhanden – Nachrüstung einer Ladestation für Elektrofahrzeuge möglich
- Automatische Gartenbewässerung mit App-Steuerung
- Gardena-Mähroboter

Garten und Außenbereiche:

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der laut Plan rund **232 m² große Garten**, der ausreichend Platz für Erholung, Freizeit und gemeinsame Stunden im Freien bietet.

Die direkt vom Wohnbereich zugängliche Terrasse mit rund **31 m²** schafft einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenbereich und bietet großzügigen Platz für einen Ess- und Aufenthaltsbereich.

Die zusätzliche Dachterrasse im obersten Geschoss eröffnet einen schönen Blick über die umliegende Wohngegend und bietet einen weiteren attraktiven Außenbereich.

Lage und Infrastruktur

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend im 23. Wiener Gemeindebezirk, geprägt von Einfamilienhäusern und kleineren Wohnanlagen.

Öffentliche Verkehrsanbindung

- Bushaltestelle Purkytgasse – ca. 5 Gehminuten
- U-Bahn-Anbindung – im weiteren Umfeld
- Straßenbahn – im weiteren Umfeld

Nahversorgung und Infrastruktur

- BILLA – ca. 10 Gehminuten
- Apotheke – ca. 10 Gehminuten
- Kindergarten und Mittelschule – ca. 10 Gehminuten

Freizeit und Erholung

- Inzersdorfer Schubertpark – ca. 10 Gehminuten
- Erholungsgebiet Wienerberg – mit dem Fahrrad oder Auto erreichbar
- Weitere Grünflächen und Spaziermöglichkeiten in der Umgebung

? **Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert**

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne Unterstützung bei Finanzierungsanfragen an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? **Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>Jetzt Suchprofil anlegen< und keinen Vorteil mehr verpassen.

Kaufpreis: EUR 849.000,-

Provision bei Kauf: 3% + 20% USt (fällt nur beim Kauf der Immobilie an)

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihr Ansprechpartner:

Ing. Mohsen HEYDARI-POUR

Mobil.: +43699 110 36 933

E-Mail: mhp@w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment! We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <4.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap