

# **Einfamilienhaus mit Dachterrasse am oberen Mühlwasser | Erstbezug**



Terrasse

**Objektnummer: 3801\_812**

**Eine Immobilie von RE/MAX Together**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	138,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	42,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 41,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,67
<b>Kaufpreis:</b>	1.299.900,00 €

## Ihr Ansprechpartner

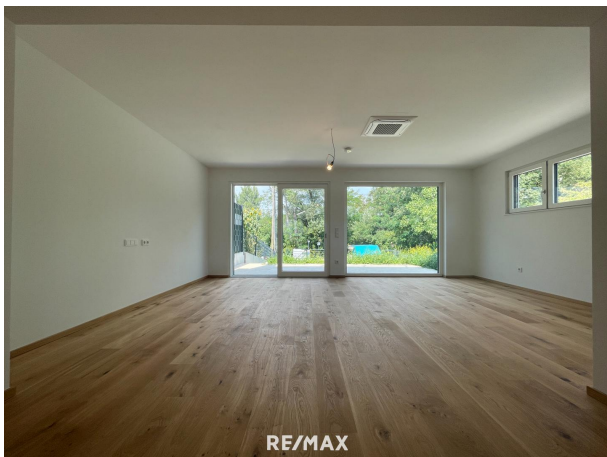


### **Antonius Mikhael**

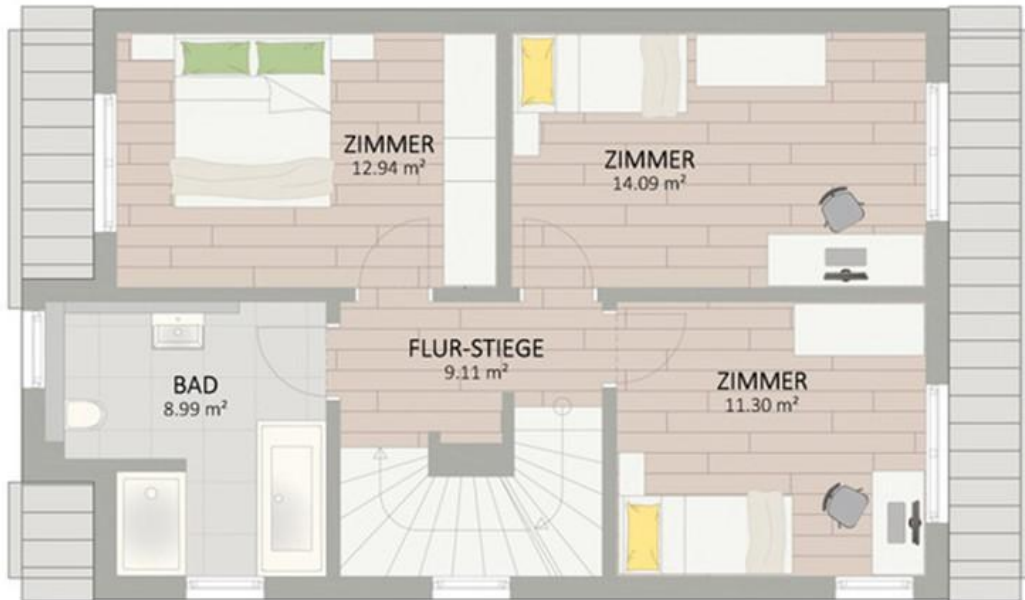
RE/MAX Together  
Felberstraße 8  
1150 Wien

H +43 676 66 11 399

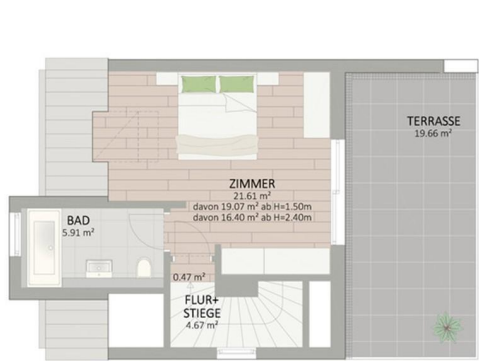
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



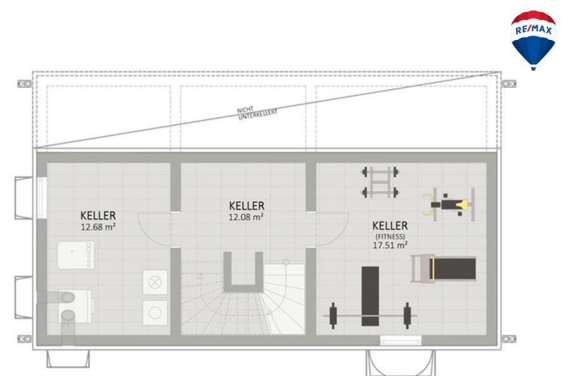
RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX

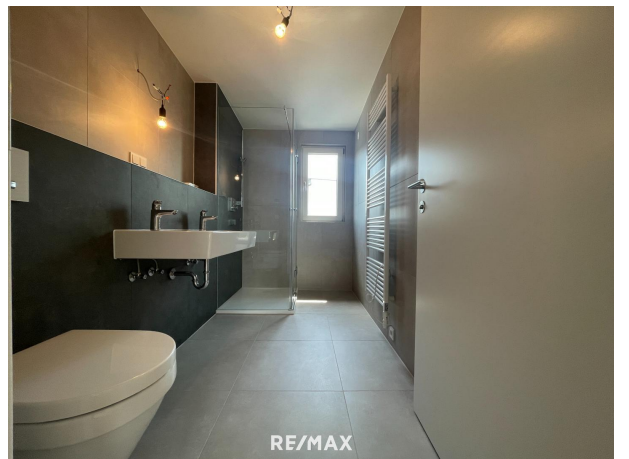


RE/MAX

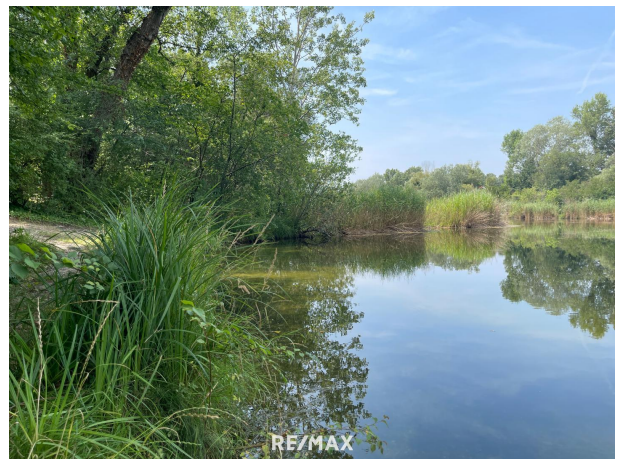
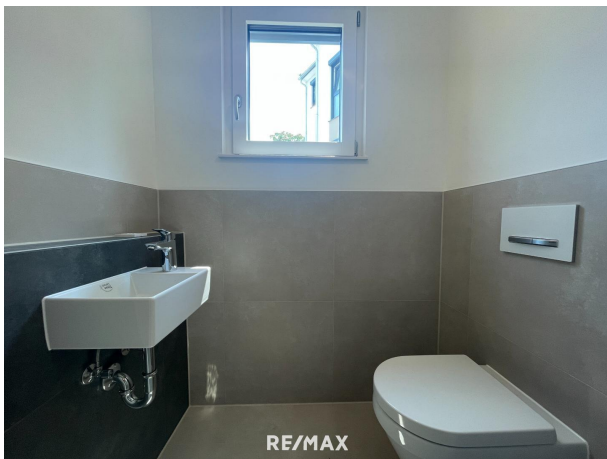
**FÜR DEN KÄUFER  
VERKÄUFER ZAHLT  
KÄUFERPROVISION  
PROVISIONSFREI**

RE/MAX















## Objektbeschreibung

**Dieses exklusive Einfamilienhaus auf Eigengrund befindet sich in ruhiger und grüner Lage am oberen Mühlwasser. Das Haus besticht durch die sehr hochwertige Ausstattung sowie durch die moderne Architektur.** Dieses exklusive Einfamilienhaus wird schlüsselfertig angeboten. Das Haus ist vollunterkellert und hat eine Wohnfläche von 138 m<sup>2</sup>, verteilt auf drei Etagen, sowie weitere 42m<sup>2</sup> im Untergeschoß. Ein besonderes Highlight ist der südseitige Garten mit einer 22,5 m<sup>2</sup> großen Terrasse. Das Herz des Hauses bildet der sehr großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereich auf dem Erdgeschoß. Von hier haben Sie direkten Zugang zur Terrasse und zu dem Garten. Über eine Vollholzstiege gelangt man in das Obergeschoß, wo sich drei Zimmer sowie ein exklusiv ausgestattetes Badezimmer mit Dusche und Badewanne befinden. Im Dachgeschoss befindet sich ein weiteres Schlafzimmer mit eigenem Bad und WC sowie eine 20m<sup>2</sup> Dachterrasse mit einem Ausblick in den Garten. Für reichlich Tageslicht sorgen die Fenster bei den Stiegen sowie die bodentiefen Fenster auf der Nordseite. Das ganze Haus wird mittels einer Fußbodenheizung temperiert, was im Zusammenhang mit den hochwertigen Echtholzdielenböden für ein besonders behagliches Wohnklima sorgt. Auch das Untergeschoß verfügt über eine Fußbodenheizung. Somit ist der 25 m<sup>2</sup> Raum perfekt als Fitnessraum, Home-Office oder als erweiterter Wohnraum geeignet. Die Heizung wird von einer ökologisch nachhaltigen Luft-Wasser-Wärmepumpe inklusive Kühlfunktion gespeist. Eine Klimaanlage und Außenrollläden gehören ebenso zur Grundausstattung. Somit bleibt Ihr Haus auch in den heißen Sommertagen angenehm temperiert. **Der Verkaufspreis im schlüsselfertigen Zustand beträgt € 1.499.900,-** Wir weisen auf unsere Doppelmaklertätigkeit hin. Der Makler hat auf Grund vorigen Vermittlungen ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Auftraggeber. Gerne unterstützen wir Sie auch wenn es um die **Finanzierung** geht! Unsere Makler können eine unverbindliche Erstüberprüfung Ihres Finanzierungsbedarfs für dieses Objekt durchführen. Sprechen Sie Ihren Makler oder Ihre Maklerin aktiv an, wenn Sie noch keine Finanzierungszusage haben! dieses Objekt durchführen. Sprechen Sie Ihren Makler oder Ihre Maklerin aktiv an, wenn Sie noch keine Finanzierungszusage haben! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 41.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

rf:

Klasse Heizwärme B

mebedarf:

Faktor Gesamte 0.67

nergieeffizienz:

Klasse Faktor G A+

esamtenergieeff

izienz: