

# **Einfamilienhaus direkt an der Alten Donau nahe Große Bucht | Erstbezug**



Visualisierung

**Objektnummer: 3801\_806**

**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. 2027
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	161,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	64,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 41,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,65
<b>Kaufpreis:</b>	3.144.900,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Ivan Erstic

RE/MAX Together  
Felberstraße 8  
1150 Wien

H +43 664 212 82 68

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









RE/MAX

## Objektbeschreibung

**Diese exklusive Einfamilienhaus auf Eigengrund befindet sich in exklusive Lage unmittelbar an der unteren Alten Donau. Das Haus besticht durch die sehr hochwertige Ausstattung sowie durch die moderne Architektur** Dieses Luxushaus wird belagsfertig oder auf Wunsch auch schlüsselfertig angeboten. Das Haus ist vollunterkellert und hat eine Nutzfläche von 161 m<sup>2</sup>, verteilt auf drei Etagen, sowie weitere 64 m<sup>2</sup> im Untergeschoß. Ein besonderes Highlight ist der südwestseitige Garten mit einer 22 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, ein Balkon, eine Terrasse sowie ein exklusiv ausgestattetes Badezimmer mit Dusche und Badewanne befinden. Im Dachgeschoss befindet sich ein weiteres Schlafzimmer mit eigenem Bad und WC sowie eine Dachterrasse mit einem Ausblick in den Garten. Für reichlich Tageslicht sorgen die Fenster bei den Stiegen sowie die bodentiefen Fenster auf der Westseite. 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 und ist dank eines großen 100x100cm Fensters gut belichtet. Somit ist der 35 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 € 3.199.900, - Der Verkaufspreis im belagsfertigen Zustand beträgt € 3.144.900, -** 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!An

ga  
be  
n g  
em  
äß  
ge  
set  
zlic  
he  
m  
Erf  
ord  
ern  
is:

