

**Doppelhaushälfte nahe Erzherzog-Karl-Straße | Erstbezug
inkl. Küche!**



Küche (Musterhaus)

Objektnummer: 3801_599

Eine Immobilie von RE/MAX Together

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	111,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	54,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 42,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,69
Kaufpreis:	929.900,00 €
Infos zu Preis:	

Fixpreis

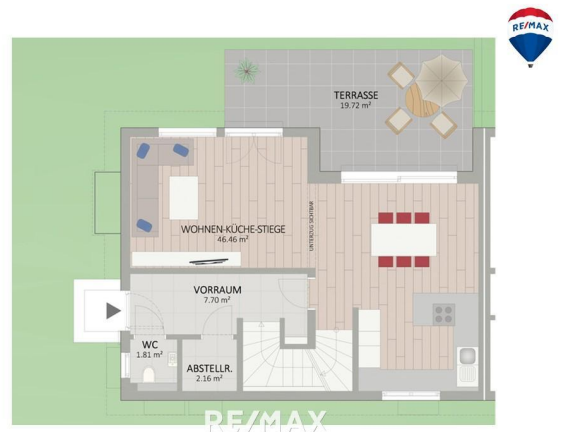
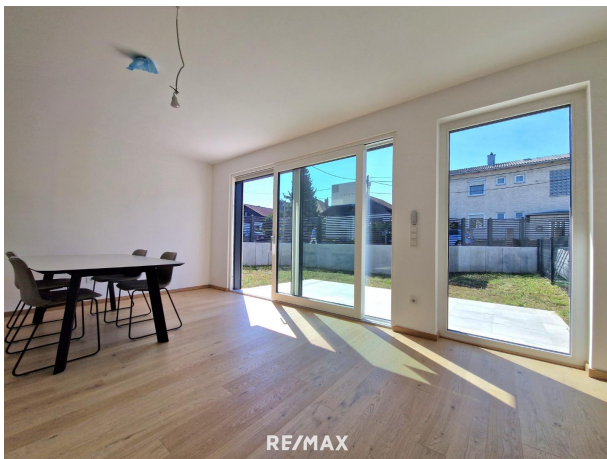
Ihr Ansprechpartner

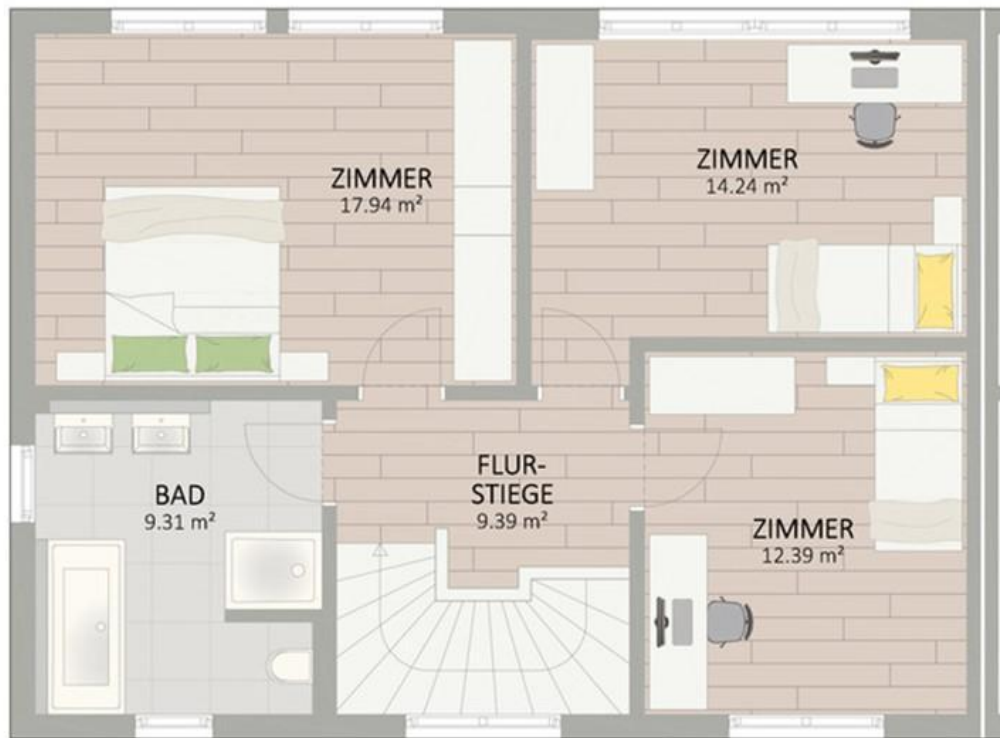


Katrin Valk

RE/MAX Together
Felberstraße 8
1150 Wien

H +43 670 551 48 44





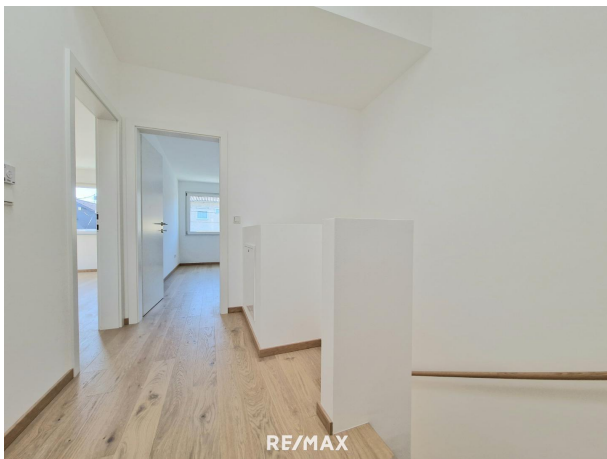
RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX





Finanzierung noch offen?
Wir helfen Ihnen gerne!

An advertisement for RE/MAX financing services. The background is dark wood. At the top, the text reads "Finanzierung noch offen? Wir helfen Ihnen gerne!". Below the text are three white house icons. In the center, a person's hands are shown holding a silver calculator. At the bottom left is the RE/MAX logo with the tagline "Together", and at the bottom right is the RE/MAX logo.

Objektbeschreibung

Diese exklusive neu errichtete Doppelhaushälfte auf Eigengrund befindet sich in ruhiger und verkehrsgünstiger Lage nahe der Erzherzog-Karl-Straße. **Wir haben eine spezielle Video-Besichtigung eines ähnlichen Musterhauses für Sie vorbereitet!** Den Link sende ich Ihnen gerne bei Interesse zu. **Das Haus besticht durch die sehr hochwertige Ausstattung sowie durch die moderne Architektur** Diese exklusive Doppelhaushälfte wird schlüsselfertig angeboten. Das Haus ist vollunterkellert und hat eine Nutzfläche von 111,55 m² verteilt auf zwei Etagen sowie weitere 53,41 m² im Untergeschoss. Ein besonderes Highlight ist der Garten mit einer ca. 21 m² großen Terrasse. Das Herz des Hauses bildet der sehr großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereich auf dem Erdgeschoss. Von hier haben Sie direkten Zugang zu der Terrasse und dem Garten. Über eine Vollholzstiege gelangt man in das Obergeschoss, wo sich drei Zimmer sowie ein geräumiges Badezimmer mit Dusche und Badewanne befinden. Für reichlich Tageslicht sorgen die bodentiefen Fenster auf der Gartenseite im Erdgeschoss. Dank des Pultdaches gibt es keine Dachschrägen, die Raumhöhe im Obergeschoss beträgt bis zu 3,14 m und lässt die Räume noch großzügiger wirken. Das ganze Haus wird mittels einer Fußbodenheizung temperiert was im Zusammenhang mit den hochwertigen Echtholzdielenböden, welche in der schlüsselfertigen Ausführung inkludiert sind, für ein besonders behagliches Wohnklima sorgt. Auch das Untergeschoß verfügt über eine Fußbodenheizung, ein großes 100x100cm Fenster sorgt hier für mehr Tageslicht. Daher ist der Kellerraum perfekt für Hobbyräume, Home-Office oder als erweiterter Wohnraum geeignet. Die Heizung wird von einer ökologisch nachhaltigen Luft-Wasser-Wärmepumpe inklusive Kühlfunktion gespeist. Bei diesem Haus sind auch die Außenrollläden im Preis bereits inkludiert! Somit bleibt Ihr Haus auch in den heißen Sommertagen angenehm temperiert. **Die ruhige Wohnsiedlung mit hervorragender Infrastruktur garantiert Ihnen ausgezeichnete Wohnqualität.** Dieses Angebot richtet sich an alle, die ihren Lebensmittelpunkt im Grünen haben wollen und dennoch die Stadtnähe suchen. Mit dem Fahrrad ist man in nur ca. 10 Minuten am Mühlwasser – ein beliebtes Naherholungsgebiet mit einer breiten Palette an Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Für Abkühlung an heißen Sommertagen sorgt zudem der Badeteich Hirschstetten, welcher mit dem Fahrrad schon in ca. 15 Minuten zu erreichen ist. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich mehrere große Supermärkte und Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants sowie Dienstleistungsanbieter. In wenigen Gehminuten erreichen Sie die Buslinie 26A sowie die Straßenbahnlinie 26, der Bahnhof Erzherzog-Karl-Straße ist ca. 850 Meter entfernt. Mit dem Auto ist man rasch auf der Autobahn A22 und A23. Der Verkaufspreis beträgt € 929.900,- Wir weisen auf ein wirtschaftliches Nahverhältnis zum Eigentümer aufgrund weiterer Vermittlungen hin. *****

***** This exclusive newly built semi-detached house on private land is located in a quiet and convenient location in Erzherzog-Karl-Straße. The house impresses with its very high-quality equipment and modern architecture. The house has a full basement and has a usable area of 111,55 m² distributed over two floors – and another 53,69 m² in the basement. A special highlight is the garden with a 21 m² southwest-facing terrace. The heart of the house is the very spacious living, dining and kitchen area on the ground floor.

From here you have direct access to the terrace and the garden. A solid wooden staircase leads to the first floor, where there are three rooms and a spacious bathroom with shower and bathtub. The floor-to-ceiling windows on the garden side on the ground floor provide plenty of daylight. Thanks to the pitched roof, there are no sloping ceilings, the room height on the upper floor is up to 3.14 m and makes the rooms look even more spacious. The whole house is tempered by means of underfloor heating which in connection with the high-quality real wood floorboards ensures a particularly comfortable living climate. The basement also has underfloor heating, a large 100x100cm window provides more daylight. Therefore, the basement room is perfect for hobby rooms, home office or as an extended living space. The heating is powered by an ecologically sustainable air-to-water heat pump including cooling function. With this house, the outdoor shutters are already included in the price! Thus, your house remains pleasantly tempered even in the hot summer days. The quiet residential area with excellent infrastructure guarantees you excellent quality of living. This area is perfect for anyone who wants to live in the big city away from the hustle and bustle. In the immediate vicinity there are several large supermarkets and shops for daily needs, restaurants and service providers. In a few minutes walk you can reach the bus line 26A and the tram line 26, the train station Erzherzog-Karl-Straße is about 800 meters away. By car you are quickly on the A22 and A23 motorways. The sales price is € 929.900,- We point out an economic close relationship with the owner due to further mediation and our double brokerage activities. Angaben gemäß

gesetzlichem Erfordernis:

Heizw 42.0 k

ärmeb Wh/(m

edarf: ²a)

Klasse B

Heizw

ärmeb

edarf:

Faktor 0.69

Gesa

mtene

rgieeffi

zienz:

Klasse A

Faktor

Gesa

mtene

rgieeffi

zienz: