

## "Ihr Traumhaus in Wien: Modern & Luxuriös"



1210 Wien

**Objektnummer: 1626\_26632**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 2022
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	140,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 35,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,63
<b>Kaufpreis:</b>	890.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

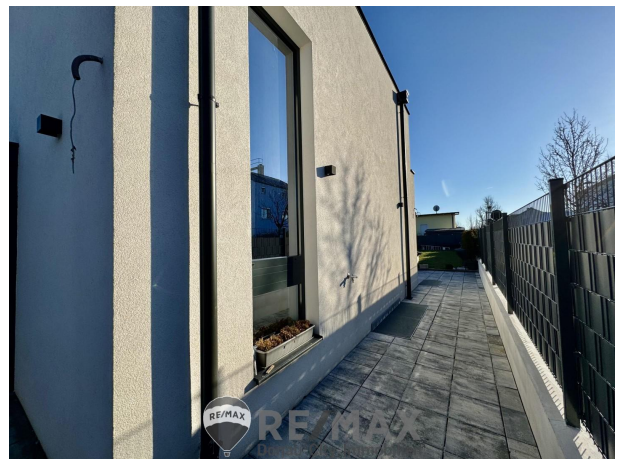
## Ihr Ansprechpartner

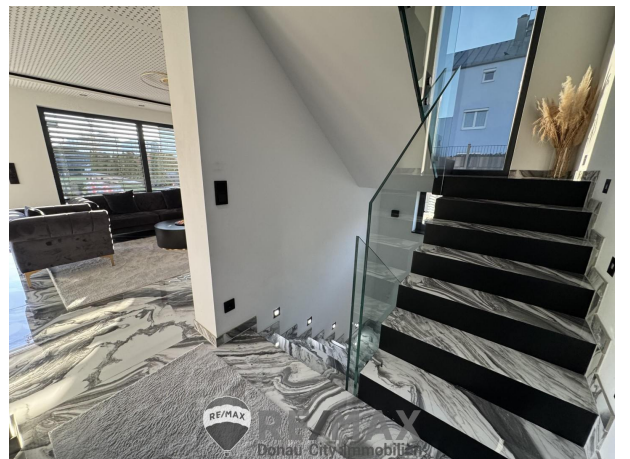


**Adi Balaj**

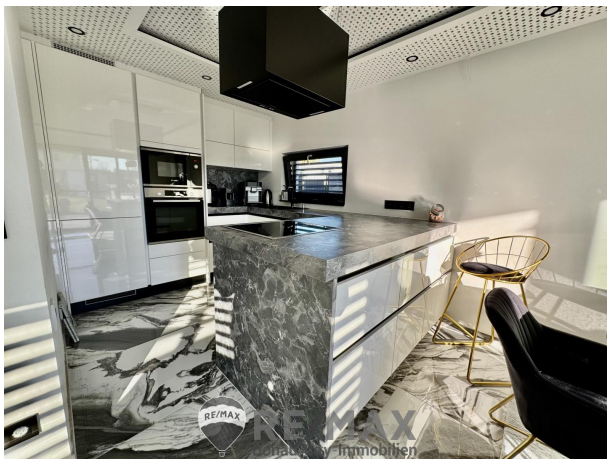
RE/MAX Favorit  
Laxenburgerstraße 21  
1100 Wien





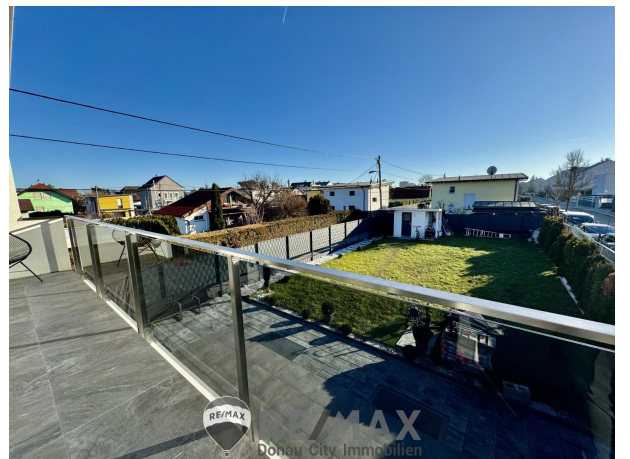


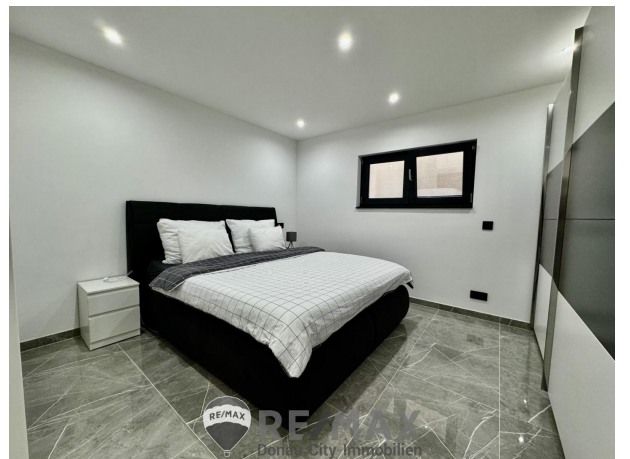










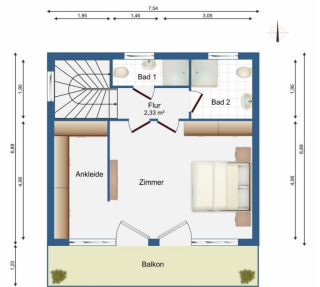


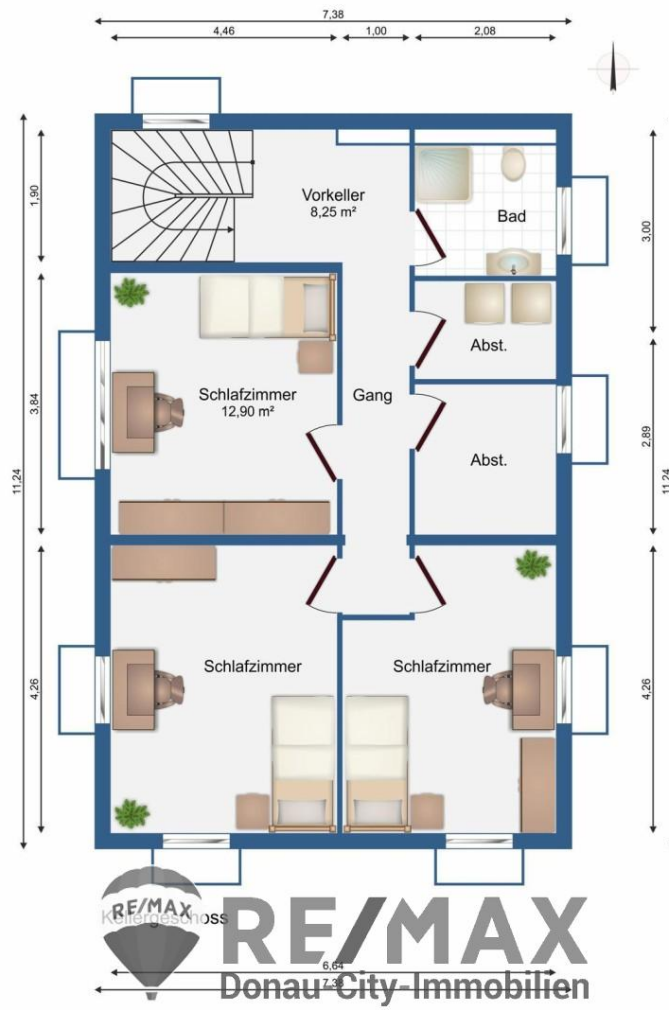




Plan folgt  
in Kürze...

Wir bitten um Ihr Verständnis!





## Objektbeschreibung

**"Ihr Traumhaus in Wien: Modern & Luxuriös"** Entdecken Sie Ihr zukünftiges Zuhause in diesem luxuriösen Einfamilienhaus, eingebettet in die grüne Oase einer Kleingartensiedlung im beliebten 21. Wiener Gemeindebezirk. Dieses Ziegelmassivhaus besticht durch seine hochwertige Bauweise, exklusive Ausstattung und die ruhige, dennoch zentrale Lage.

**Wohn(t)räume werden wahr!** Im Erdgeschoss erwartet Sie ein offener und einladender Bereich: Eine moderne Küche, die zum gemeinsamen Kochen und Genießen inspiriert. Ein großzügiger Wohn- und Essbereich, der Raum für gesellige Stunden bietet. **Das**

**Untergeschoss empfängt Sie mit:** Drei behaglichen Schlafzimmern, die viel Privatsphäre bieten. Einem eleganten Badezimmer, das zum Entspannen einlädt. Zwei praktischen Abstellräumen für zusätzlichen Stauraum. **Das Obergeschoss setzt den luxuriösen**

**Wohnstil fort:** Zwei stilvolle Badezimmer für maximalen Komfort. Ein weiteres Schlafzimmer mit einem begehbaren Kleiderzimmer, das keine Wünsche offen lässt. Ein großzügiger Balkon, der zum Verweilen im Freien einlädt. **Highlights, die begeistern** Dieses Haus überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung und einer hochwertigen Ausstattung. Elektrische Rollläden mit Insektenschutz an allen Fenstern im Erd- und Obergeschoss sorgen für angenehmes Wohnklima und zusätzlichen Komfort. **Top-Lage mit perfekter Anbindung!** Die idyllische Kleingartenlage im 21. Bezirk bietet Ihnen Ruhe und Erholung, während die nahegelegene U1-Station Leopoldau (nur 10 Gehminuten entfernt) eine schnelle und bequeme Anbindung an das Stadtzentrum gewährleistet. Ihr neues Kapitel beginnt hier: Verpassen Sie nicht diese einzigartige Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um Ihr Traumhaus kennenzulernen. Wir weisen auf unsere Doppelmaklertätigkeit hin! Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen persönlichen Angaben (Vor- und Nachname, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können. Alle Angaben basieren auf Informationen von Eigentümern/Dritten und sind daher ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten! **Richtpreis: € 890.000,--\*)** Bei diesem Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der sich sowohl nach unten als auch nach oben verändern kann. Vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber! Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Heizwär 35.0 kW

mebeda h/(m<sup>2</sup>a)

rf:

Klasse B

Heizwär

mebeda

rf:

Faktor 0.63

Gesamt

energie

effizienz

:

Klasse A+

Faktor  
Gesamt  
energie  
effizienz  
: