

## Ihr neues Eigenheim in Großjedlersdorf



Ansicht von der Carabelligasse

**Objektnummer: 3801\_975**

**Eine Immobilie von RE/MAX Together**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	129,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	57,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 38,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,63
<b>Kaufpreis:</b>	999.900,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Gayane Mileski**

RE/MAX Together  
Felberstraße 8  
1150 Wien

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



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX







## Objektbeschreibung

Ihr neues Eigenheim mit Garten Wir haben eine spezielle Video-Besichtigung eines Musterhauses vorbereitet! Bei Interesse sende ich Ihnen den Link gerne zu . Das Haus besticht durch die sehr hochwertige Ausstattung sowie durch die moderne Architektur Diese exklusive Doppelhaushälfte wird schlüsselfertig angeboten. Das Haus ist voll unterkellert und hat eine Nutzfläche von 129 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Etagen, sowie weitere 57 m<sup>2</sup> im Untergeschoß. Ein besonderes Highlight ist der südostseitige Garten mit einer ca. 18 m<sup>2</sup> großen Terrasse. Das Herz des Hauses bildet der sehr großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereich im 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. Für reichlich Tageslicht sorgen das Fenster im Vorraum und die bodentiefen Fenster auf der Südseite. Dank des Pultdaches beträgt die Raumhöhe im Obergeschoß bis zu 2,98 Meter und lässt die Räume noch großzügiger wirken. 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 23 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. Außenrollläden gehören ebenso zur Grundausstattung. Somit bleibt Ihr Haus auch in den heißen Sommertagen angenehm temperiert. Mittendrin und schnell im Grünen. Diese Kombination bietet dieses Projekt in Großjedlersdorf unweit des Marchfeldkanals. Und so entstehen im 21. Bezirk dieses exklusive Haus als Doppelhaus ausgeführt auf Eigengrund in der Carabelligasse - benannt nach Georg Carabelli, dem kaiserlichen Leibzahnarzt. Auf die besten Verbindungen kommt es an – auch verkehrsmäßig: mit dem Auto sind Sie ruckzuck auf der Donauufer-Autobahn. Mit dem Fahrrad sind Sie in 5 Minuten bei der Schnellbahn, die Sie in 17 Minuten nach Wien Mitte bringt. Wenn Sie das möchten - denn Gelegenheit zum Shopping gibt es z.B. auch im nahe gelegenen Shopping Center Nord. Die Infrastruktur im Umfeld bietet neben stadtbekanntem Gasthäusern und Heurigen auch Nahversorger, Kindergärten, Schulen und Spielplätze. Golfer, Tennis und Padelspieler kommen im beliebten Marco-Polo-Club ums Eck voll auf Ihre Kosten. Ruhe und Entspannung finden Sie in der wunderschönen Natur in der direkten Umgebung, der Marchfeldkanal liegt nur 6 Fahradminuten entfernt nebst wunderbaren Wander- und Fahrradwegen. Der Verkaufspreis im schlüsselfertigen Zustand beträgt € 999.900,- 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!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis: Heizwärmebedarf:38.5 kWh/(m<sup>2</sup>a)Klasse Heizwärmebedarf:BFaktor

**Gesamtenergieeffizienz:0.63Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:A+**