

## Erstbezug! Doppelhaushälfte auf Eigengrund nahe U1



Erdgeschoss

**Objektnummer: 3801\_976**

**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>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	116,00 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>	58,79 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,65
<b>Kaufpreis:</b>	1.038.900,00 €

## Ihr Ansprechpartner



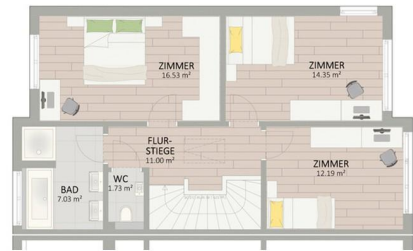
**Nicholas Riedl**

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

Diese exklusive Doppelhaushälfte befindet sich in ruhiger und grüner Lage an der Stadtgrenze Nahe der U1 Leopoldau. 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 vollunterkellert und hat eine Nutzfläche von 115,95 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Etagen, sowie weitere 58,79 m<sup>2</sup> im Untergeschoß. Ein besonderes Highlight ist der ostseitige Garten mit einer 18,10 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 die bodentiefen Fenster auf der Ostseite. 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 21,61 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. An der Stadtgrenze Nahe der U1 Station Leopoldau Die idyllische, ruhige und grüne Umgebung ist perfekt geeignet für Familien und alle, die auch in der Großstadt naturverbunden und abseits jeder Hektik wohnen und leben möchten. Mit der U1 (2 Fahrradminuten entfernt) sind Sie in 18 Minuten am Stephansplatz. Aber das müssen Sie gar nicht, denn Gelegenheit zum Shopping gibt es z.B. auch im nahe gelegenen G3 Shopping Resort Gerasdorf. Die Infrastruktur im Umfeld bietet Nahversorger, ein wunderbares Selbsterntefeld, Kindergärten, Schulen und Spielplätze – und auch professionelle medizinische Versorgung ist gewährleistet. Der Golfklub Wien-Süßenbrunn ist ca. 13 Autominuten entfernt. Der Gerasdorfer Badeteich ist rund 10 Autominuten entfernt. Der Verkaufspreis im schlüsselfertigen Zustand beträgt € 1.038.900,- 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:37.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)Klasse Heizwärmebedarf:BFaktor Gesamtenergieeffizienz:0.65Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:A+