

**Erstbezug in Großjedlersdorfer Bestlage direkt beim  
Marchfeldkanal**



Hausansicht

**Objektnummer: 3801\_979**

**Eine Immobilie von RE/MAX Together**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	113,00 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>	55,03 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,59
<b>Kaufpreis:</b>	969.900,00 €

## Ihr Ansprechpartner



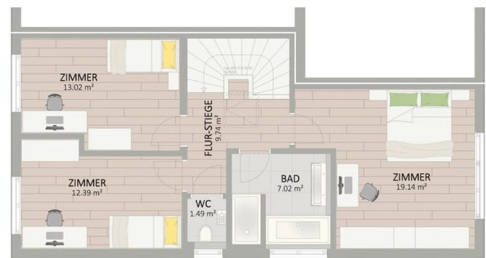
**Gayane Mileski**

RE/MAX Together  
Felberstraße 8  
1150 Wien

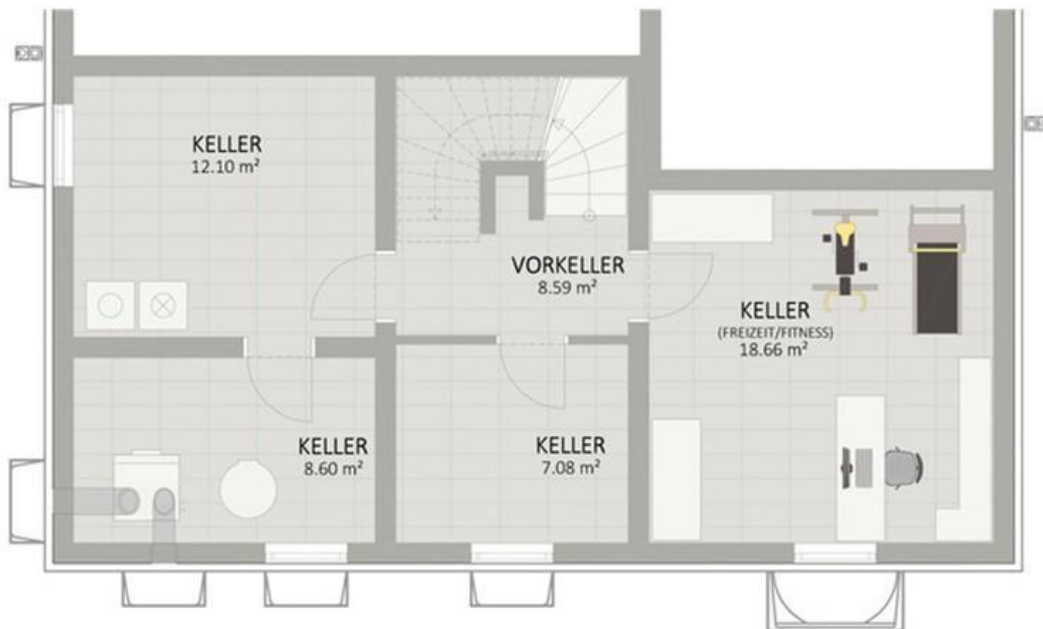
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



RE/MAX



RE/MAX



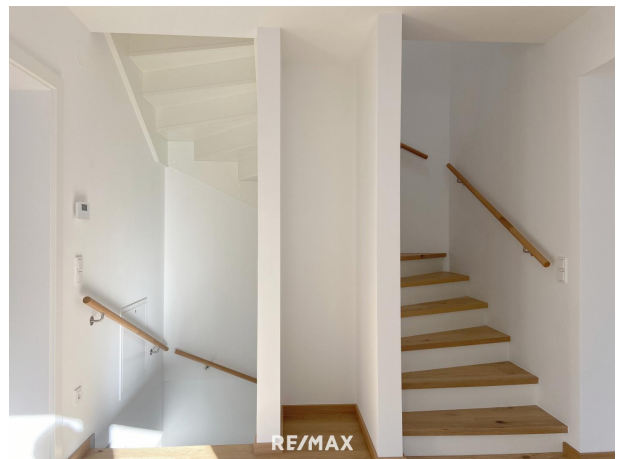
RE/MAX

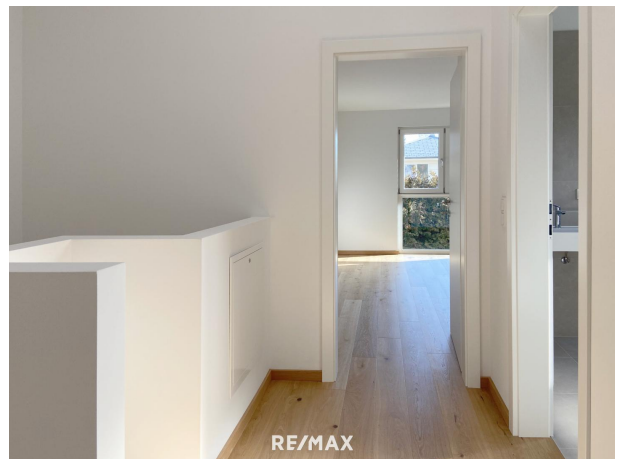
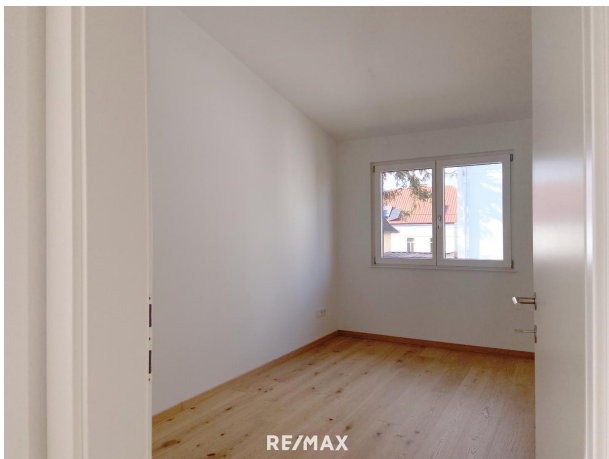


RE/MAX



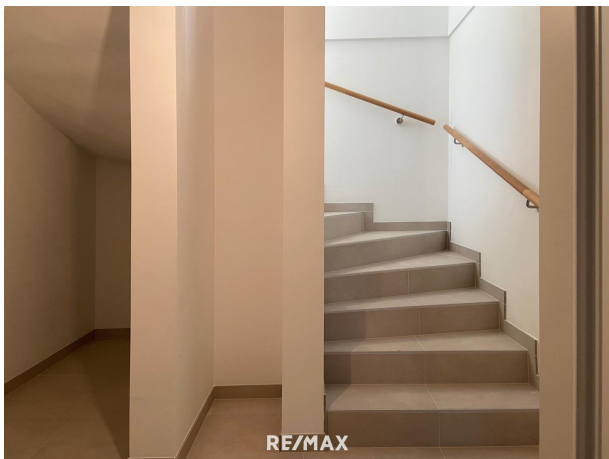














## Objektbeschreibung

**Diese exklusive Doppelhaushälfte befindet sich in Großjedlersdorfer Bestlage am Marchfeldkanal Wir haben eine 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 113,27 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Etagen, sowie weitere 55,03 m<sup>2</sup> im Untergeschoß. Ein besonderes Highlight ist der ostseitige Garten mit einer 19,67 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 elektrisch bedienbare Lichtkuppel im Vorraum sowie die bodentiefen Fenster auf der Ostseite. Dank des Pultdaches beträgt die Raumhöhe im Obergeschoß bis zu 3,73 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 18,66 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. Abgerundet wird das Angebot durch eine klimafreundliche Photovoltaikanlage. **Auf die besten Verbindungen kommt es an** Mit dem Auto sind Sie ruckzuck auf der Donauufer-Autobahn. Mit dem Fahrrad sind Sie in sieben 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 – und auch professionelle medizinische Versorgung ist gewährleistet. Ruhe und Entspannung finden Sie in der wunderschönen Natur in der direkten Umgebung, der Marchfeldkanal liegt praktisch vor Ihrer Haustüre nebst wunderbaren Wander- und Fahrradwegen. **Der Verkaufspreis im schlüsselfertigen Zustand beträgt € 969.900,-** 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:

Heizwärmebe 39.0  
darf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse HeizwäB  
rmebedarf:

Faktor Gesamt0.59  
energieeffizien

z:

Klasse Faktor A+

Gesamtenergi

eeffizienz: