

Traumhaftes Haus nahe Alter Donau



Objektnummer: 3983

Eine Immobilie von Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	248,00 m ²
Nutzfläche:	263,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	4
WC:	4
Balkone:	2
Terrassen:	2
Garten:	65,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 41,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	1.999.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Prok. Walter Mitterstöger

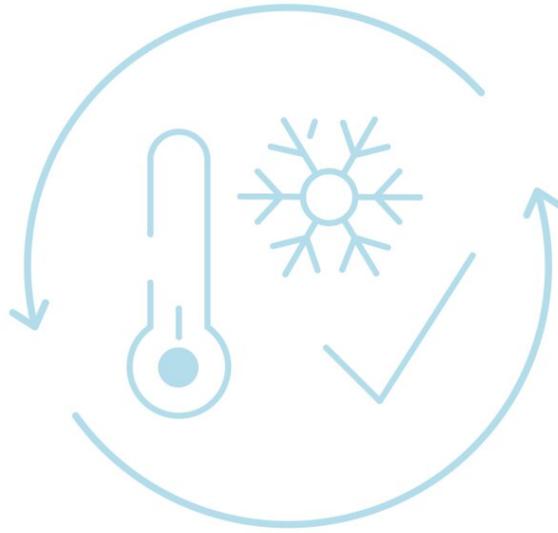
Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG
Lichtensteinstraße 22-22a/1/5





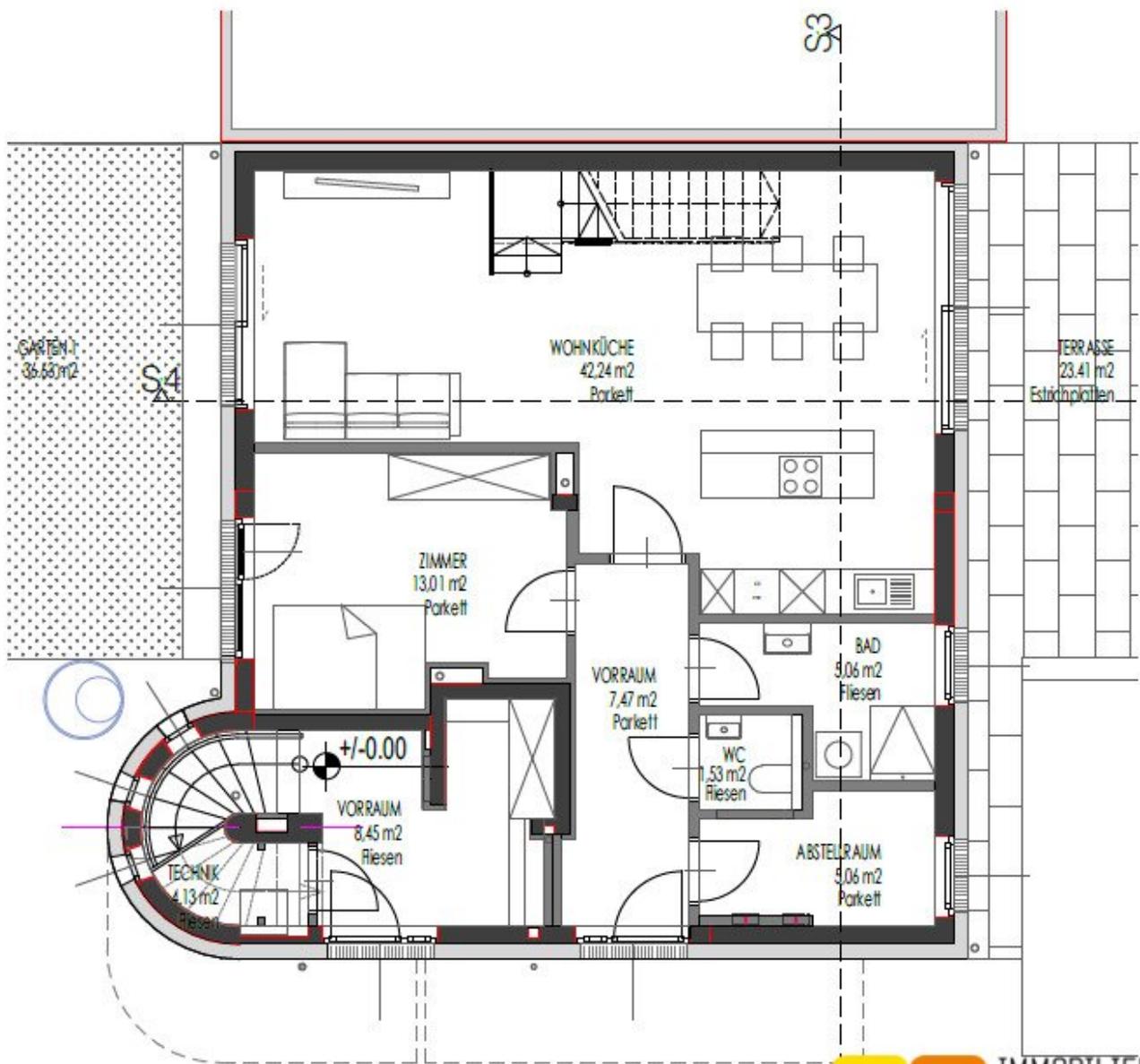
Smart Home

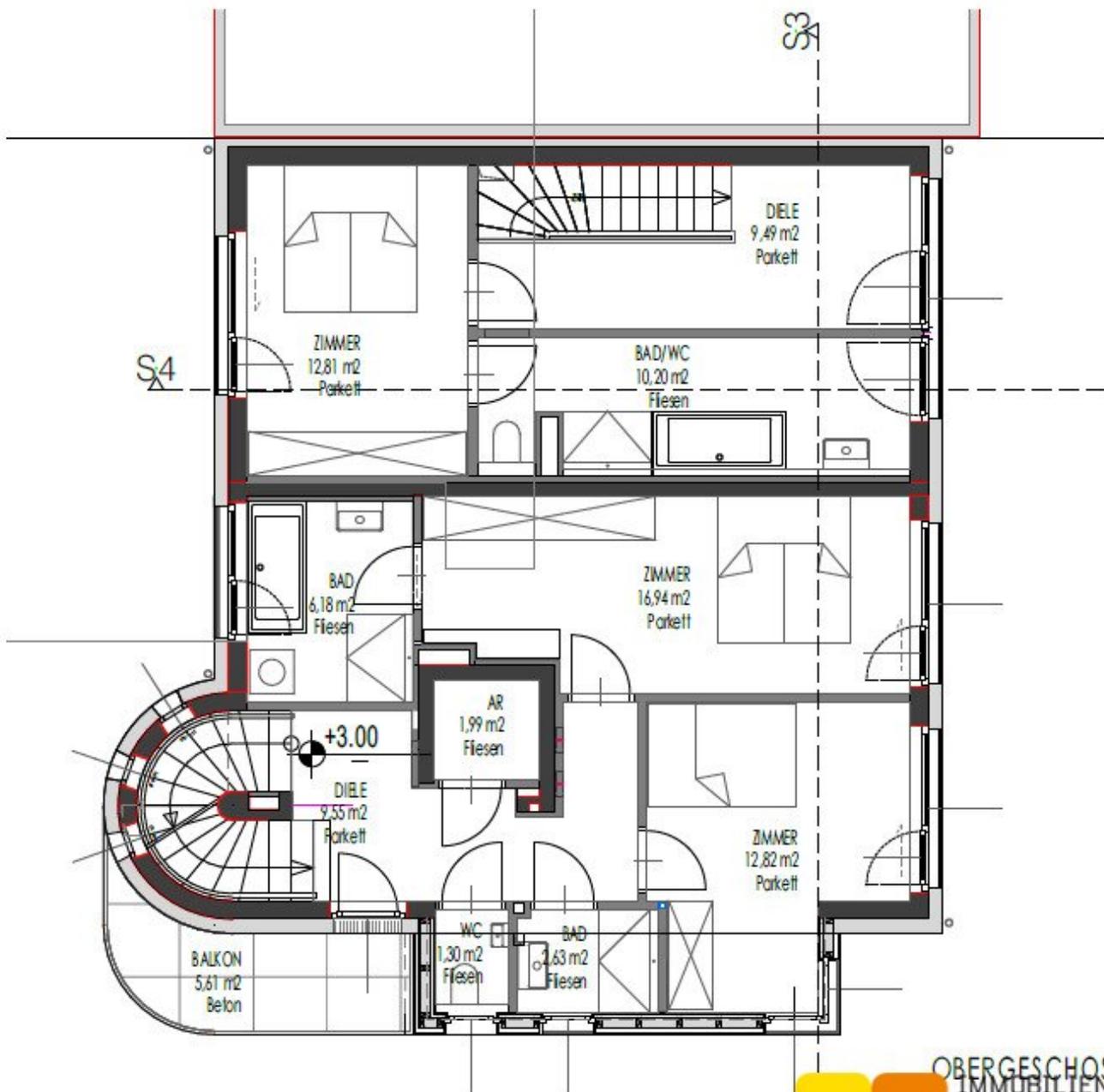


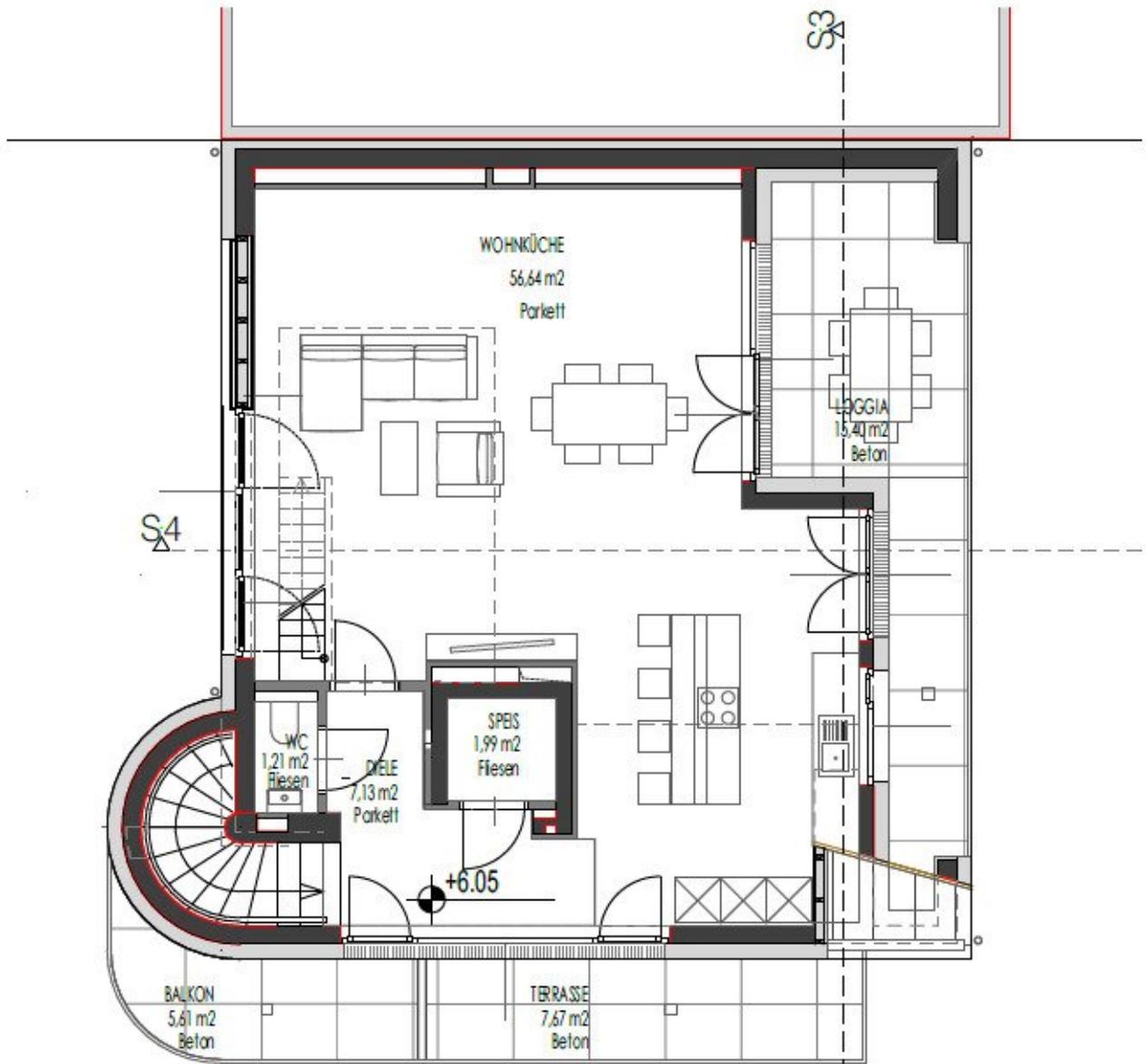


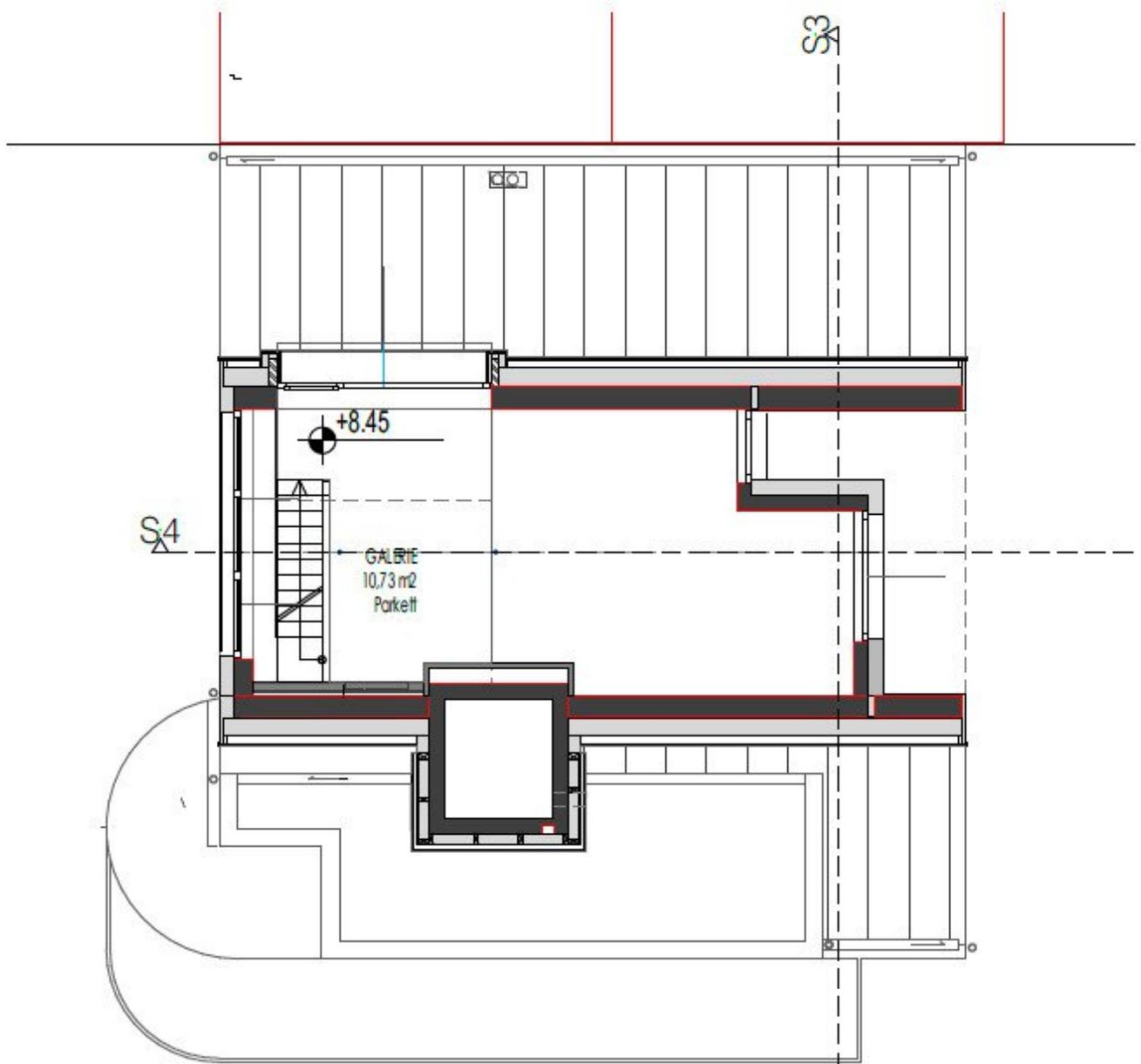
nachhaltige Deckenkühlung





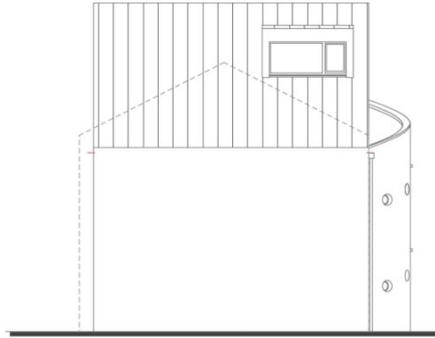








ANSICHT NORD



ANSICHT OST



ANSICHT SÜD



ANSICHT WEST

Objektbeschreibung

Lage und Umfeld

Zum Verkauf gelangt ein geräumiges Haus zum Erstbezug in absoluter Ruhelage von Floridsdorf. Das Haus liegt am sogenannten "Bruckhaufen" zwischen der Neuen Donau und der Alten Donau, dem "Meer der Wiener". Die Alte Donau bietet Ihnen im Sommer Wassertemperaturen bis zu 28°C und eine der spektakulärsten Eislaufmöglichkeiten Österreichs in kalten Wintern. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie eine BILLA Filiale sowie zahlreiche Restaurants entlang der Alten Donau sind in einem Umkreis von ca. 15 Gehminuten erreichbar. Innerhalb eines kurzen Spazierganges gelangen Sie zur Bushaltestelle Josef-Melichar-Gasse der Buslinie 20A, sowie die U6 Neue Donau, die Sie bestens an das regionale Wiener Verkehrsnetz anbindet. So gelangen Sie in das Stadtzentrum Wiens (Stephansplatz) in nur ca. 30 min. Weiters können Sie durch die nahegelegene Donauuferautobahn A22 in Kürze alle wesentlichen Verkehrspunkte mit dem Auto erreichen.

Objekt und Ausstattung

Das bestens ausgestattete Haus bietet Ihnen Platz für ein bis zwei Familien und wird im Baurecht (Baurechtsgeber Chorherrenstift Klosterneuburg) verkauft. Das Haus verwöhnt Sie mit Wohnraum über drei Ebenen auf einer Fläche von etwa 264 m² geteilt in zwei Wohneinheiten. Die Wohnräume werden mit hochwertigen Eichenparkett ausgestattet, die Badezimmer sowie die separaten Toiletten sind mit wundervollem Feinsteinzeug von Procasa belegt. Die Bäder mit Fenster enthalten Sanitäreinrichtungen der Ausführung Laufen Pro S oder gleichwertig und bieten Dusche, Badewanne, Waschtisch und einen Waschmaschinenanschluss. Das Haus wird über eine Luftwärmepumpe mit Pufferspeicherung beheizt, die Wärmeabgabe erfolgt über die Niedrigenergie-Fußbodenheizung. Alle Aufenthaltsräume werden mittels Deckenkühlung gekühlt. Auf Wunsch kann das Haus gegen Aufpreis mit einer eigenen Splitt-Klimaanlage ausgestattet werden, eine Leerverrohrung für die Installation in den Wohnküchen ist vorhanden. Alle Fenster und Fenstertüren sind mit 3-fach verglasten Kunststofffenstern mit elektrischen Rollläden ausgestattet, die Terrassentüren werden als Doppelflügeltüre ausgeführt. Weiters wird eine SMART-HOME Steuerung und eine separate SAT-Anlage installiert. Es können zwei Stellplätze für je 20.000 € erworben werden, der Anschluss von Ladesteckdosen für Elektrofahrzeuge ist möglich. **Der Bezug ist etwa ein Quartal nach Ankauf möglich.**

Resümee

Hervorragend ausgestattetes Haus auf technisch höchstem Niveau. Platz für die ganze Familie. Absolute Ruhelage, ganzjähriges Urlaubsflair.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://funk.service.immo/registrieren/de) - <https://funk.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Informationen und Besichtigungen

Herr Prok. Walter Mitterstöger, MA steht Ihnen gerne telefonisch unter +43 1 533 46 44-1 oder per E-Mail unter walter.mitterstoeger@funk.at zur Verfügung.

Immobilien Funk. *success in real estate*

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap