

## Luxuriöses Einfamilienhaus direkt bei der Alten Donau



Visualisierung

**Objektnummer: 3801\_359**

**Eine Immobilie von RE/MAX Together**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	163,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	66,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 40,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	2.144.900,00 €

## Ihr Ansprechpartner

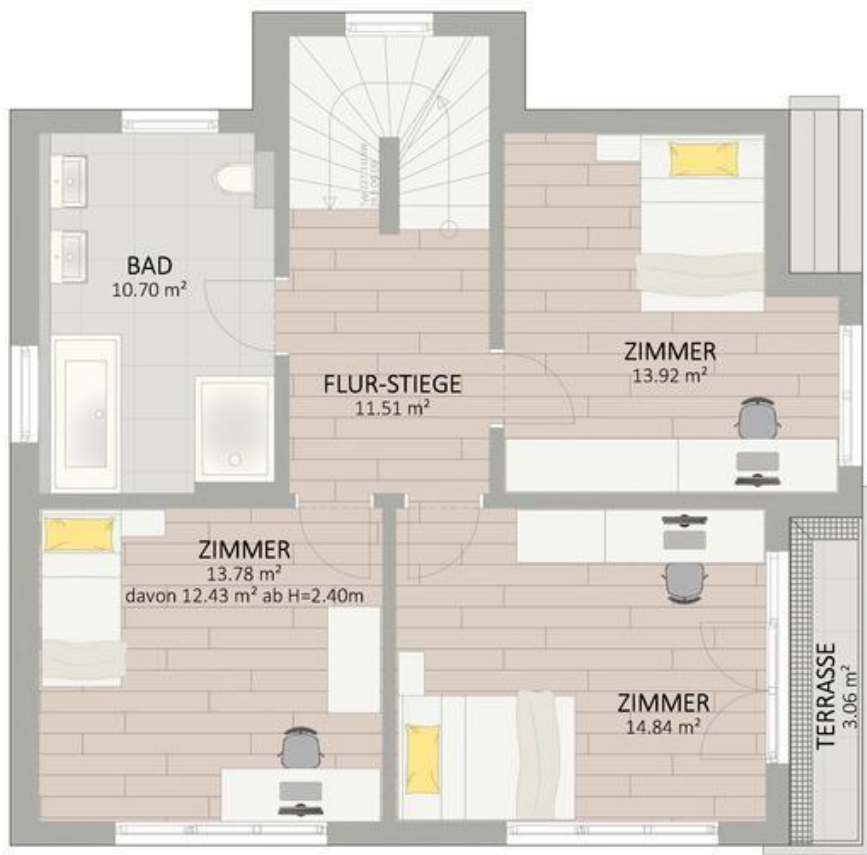
**Dipl.-Ing. Milla Mouhu**

RE/MAX Together  
Felberstraße 8  
1150 Wien

H +43 660 1150 227

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





RE/MAX



RE/MAX

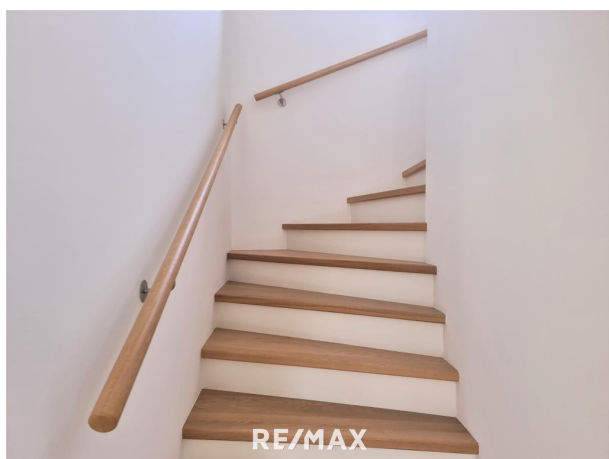


RE/MAX



# Lageplan

RE/MAX

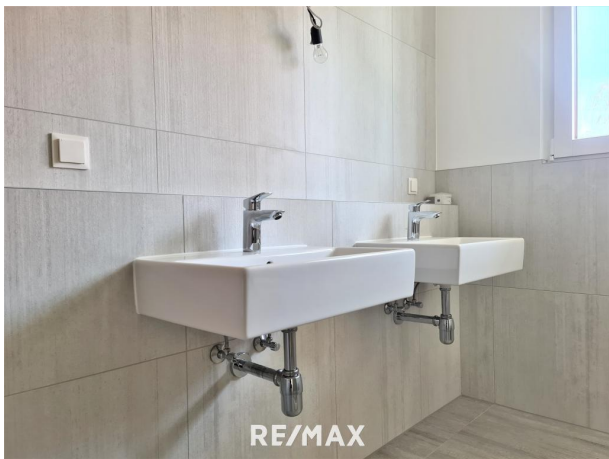


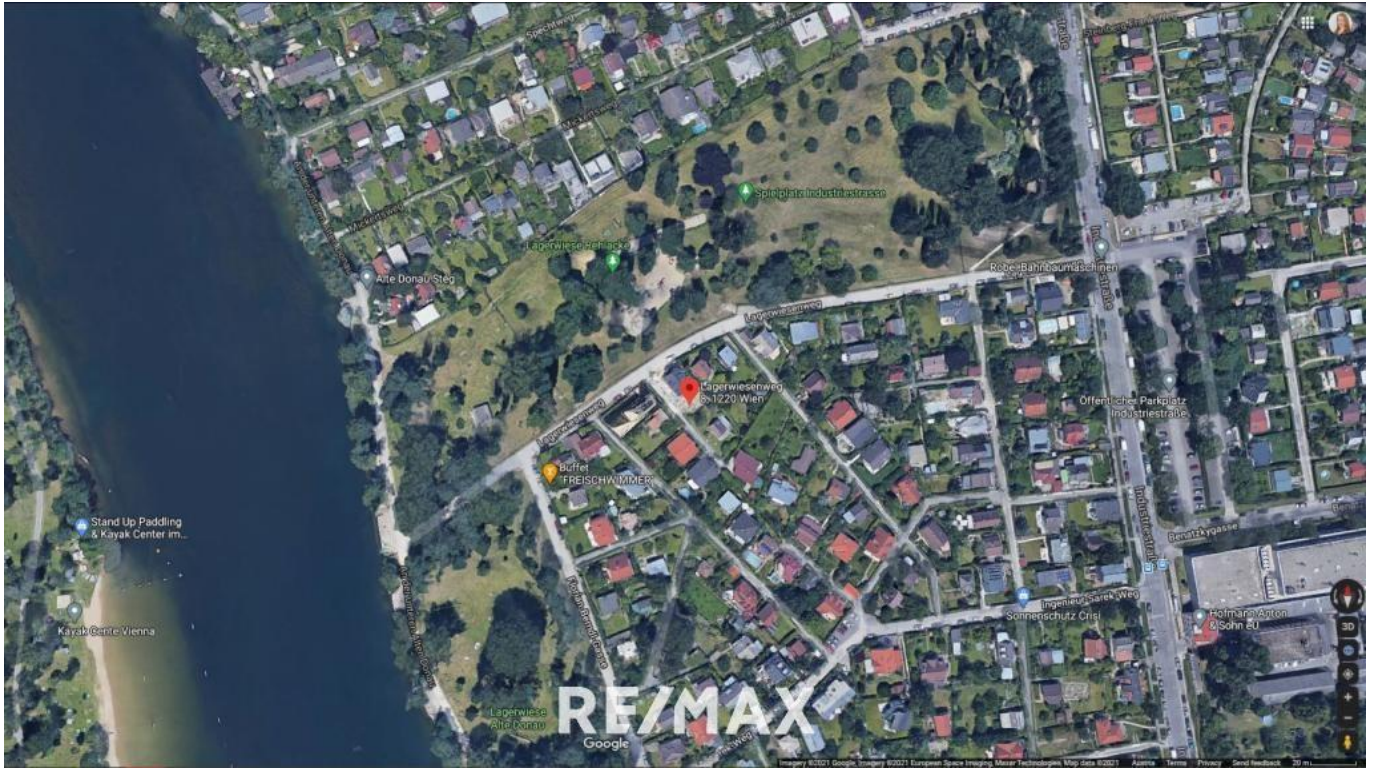
RE/MAX



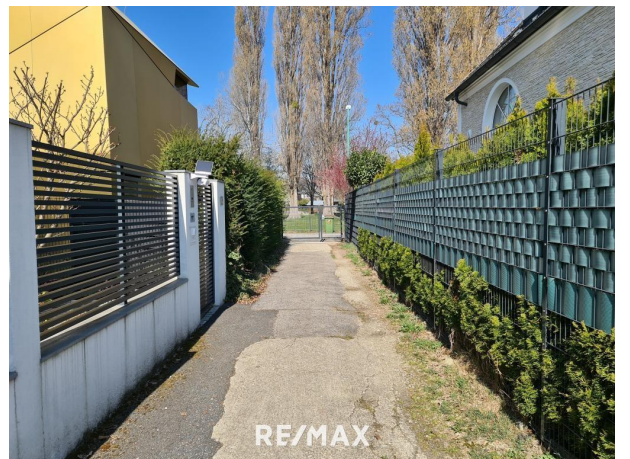
RE/MAX













## Objektbeschreibung

**Exklusives Einzelhaus mit 5 Zimmer und 2 Terrassen auf Eigengrund nur 150m zur Alten Donau** Das Haus besticht durch die sehr hochwertige Ausstattung, moderne Architektur sowie durch die erstklassige Ruhelage **geschützt in einer privaten Gartensiedlung**. Dieses exklusive Einzelhaus auf Eigengrund ist momentan im Bau wird belagsfertig oder auf Wunsch auch schlüsselfertig angeboten. Das Haus ist vollunterkellert und hat eine Nutzfläche von 163 m<sup>2</sup> verteilt auf drei Etagen sowie weitere 66 m<sup>2</sup> im Untergeschoß. Ein besonderes Highlight ist der Garten mit einer ca. 20 m<sup>2</sup> großen südseitigen Terrasse. Das Herz des Hauses bildet der sehr großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereich auf dem Erdgeschoß. Von hier haben Sie direkten Zugang zur Terrasse und zum Garten und können so Ihren Wohnbereich bei schönem Wetter direkt nach draußen erweitern. Über eine Vollholzstiege gelangt man in das erste Obergeschoß, wo sich drei Zimmer sowie ein geräumiges Badezimmer mit Dusche und Badewanne befinden. Im Dachgeschoß gibt es ein weiteres Zimmer mit Schrankraum, ein Badezimmer mit Dusche sowie eine ca. 10 m<sup>2</sup> große Terrasse, von wo aus Sie den Blick über die Dächer der Nachbarschaft schweifen lassen können. Das ganze Haus wird mittels einer Fußbodenheizung temperiert was im Zusammenhang mit den hochwertigen Echtholzdielenböden, welche in der schlüsselfertigen Ausführung inkludiert sind, für ein besonders behagliches Wohnklima sorgt. Auch das Untergeschoß verfügt über eine Fußbodenheizung und ist daher perfekt für Hobbyräume, 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. **Die idyllische und exklusive Lage an der Alten Donau ist eine der begehrtesten Wohngegenden Wiens**. Die idyllische und ruhige Gegend ist perfekt geeignet für Familien und jeden, der auch in der Großstadt naturverbunden leben möchte. Die Alte Donau bietet Ihnen ein wahres Urlaubsflair direkt vor Ihrer Haustür und sorgt für Entspannung und Wohlbefinden. Die Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung sind hier schlichtweg beinahe unerschöpflich. Baden, Wassersport oder andere sportliche Aktivitäten – all das finden Sie in direkter Umgebung. In Restaurants unmittelbar am Wasser können Sie sich an lauen Sommerabenden kulinarisch verwöhnen lassen. Jedoch darf auch auf die gute Infrastruktur hingewiesen werden: Die öffentlichen Verkehrsmittel sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar und mit dem Bus 93A erreichen Sie schnell die U-Bahn. Mit dem Auto ist man in Kürze auf der Donauufer-Autobahn A22 sowie auf der Südosttangente. Und auch für die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs müssen Sie keine weiten Wege auf sich nehmen – in ca. 1 km Radius finden Sie Filialen mehrerer Supermarktketten sowie diverse andere Geschäfte. Für ein ausgiebiges Shopping bietet sich darüber hinaus das 2 km entfernte Donau Zentrum an. **Der Verkaufspreis im belagsfertigen Zustand beträgt € 2.144.900. Der Verkaufspreis im schlüsselfertigen Zustand beträgt € 2.199.900.** Wir weisen auf ein wirtschaftliches Nahverhältnis zum Eigentümer aufgrund weiterer Vermittlungen.

\*\*\*\*\* **Exclusive house with 5 rooms and 2 terraces on own property only 150 m to the Old Danube** The house impresses with the very high-quality equipment, modern architecture and the first-class quiet location **protected in**

**a private garden settlement.** This exclusive single house on its own property is currently in planning and is available as a ready-to-cover or ready-for-floor covering upon request. The house has a full basement and has a floor space of 163 m<sup>2</sup> spread over three floors and a further 66 m<sup>2</sup> in the basement. A special highlight is the garden with an approx. 20 m<sup>2</sup> south-facing terrace. The heart of the house is the very spacious living, dining and kitchen area on the ground floor. From here you have direct access to the terrace and the garden and can extend your living area directly outside when the weather is nice. A solid wooden staircase leads to the first floor, where there are three rooms and a spacious bathroom with shower and bathtub. On the top floor there is another room with cupboard space, a bathroom with shower and a 10 m<sup>2</sup> terrace from where you can let your gaze wander over the rooftops of the neighborhood. The whole house is tempered by means of underfloor heating, which in connection with the high-quality real wood floorboards, which are included in the turnkey design, ensures a particularly comfortable living environment. The basement also has underfloor heating and is therefore perfect for hobby rooms, home offices or as an extended living space. The heating is fed by an ecologically sustainable air-water heat pump including a cooling function. This means that your house stays at a pleasant temperature even on hot summer days. **The idyllic and exclusive location on the Old Danube is one of the most desirable residential areas in Vienna.** The idyllic and quiet area is perfect for families and anyone who wants to live close to nature in the big city. The Alte Donau offers you a true holiday flair right on your doorstep and ensures relaxation and well-being. The possibilities for recreational activities are simply almost inexhaustible here. Bathing, water sports or other sporting activities - all of this can be found in the immediate vicinity. In restaurants right by the water you can indulge in culinary delights on mild summer evenings. However, the good infrastructure should also be pointed out: Public transport can be reached on foot in a few minutes and you can quickly reach the subway with the 93A bus. By car you can soon be on the Danube bank motorway A22 and on the south-east bypass. And you do not have to travel long distances to get your daily needs - you will find branches of several supermarket chains and various other shops within a 1 km radius. The Danube Center, 2 km away, is ideal for extensive shopping. **Purchase price ready for floor covering € 2,144,900. Purchase price ready-to-use € 2,199,900.** We point out a close economic relationship with the owner due to further brokerage and our dual brokerage activity. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärme40.0

bedarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse Hei B

zwärmebe

darf:

Faktor Ges0.7

amtenergie

effizienz:

Klasse A+

Faktor Ges

amtenergie

effizienz: