

## 5-Zimmer-Einfamilienhaus beim Mühlwasser | Neubauprojekt



Haus mit Garten

**Objektnummer: 3801\_495**

**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>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	132,40 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>	56,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 43,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	979.900,00 €

## Ihr Ansprechpartner

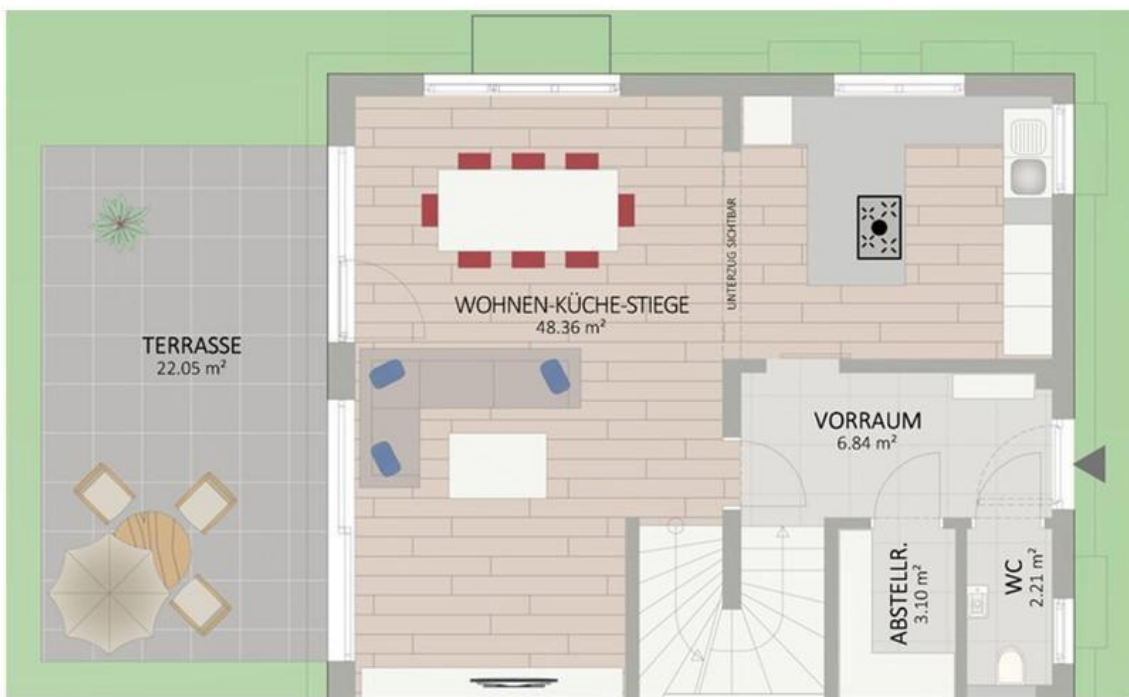


### **Mag. Gudrun Pehn-Mungenast**

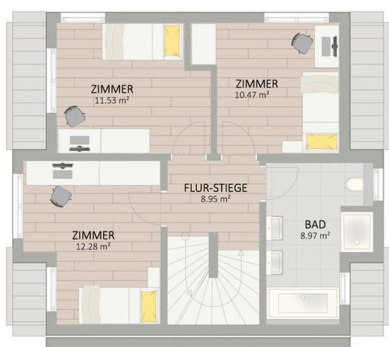
RE/MAX Together  
Felberstraße 8  
1150 Wien

H +43 660 913 06 94

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



RE/MAX



RE/MAX

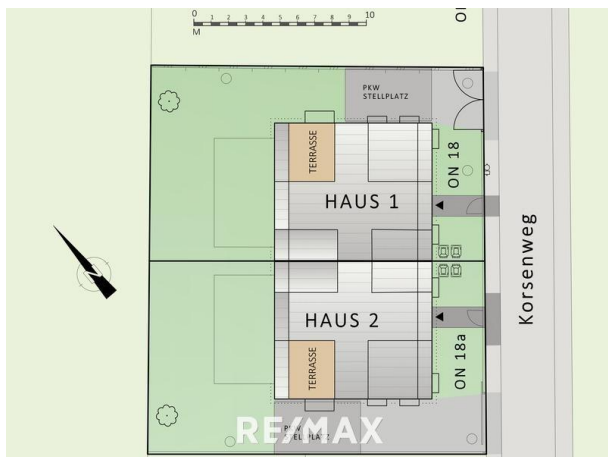


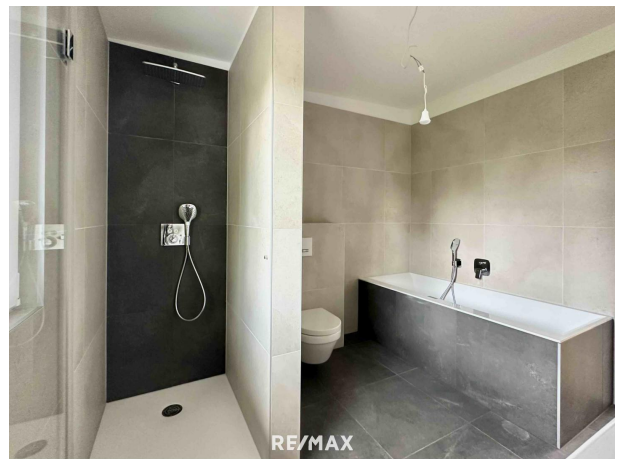
RE/MAX

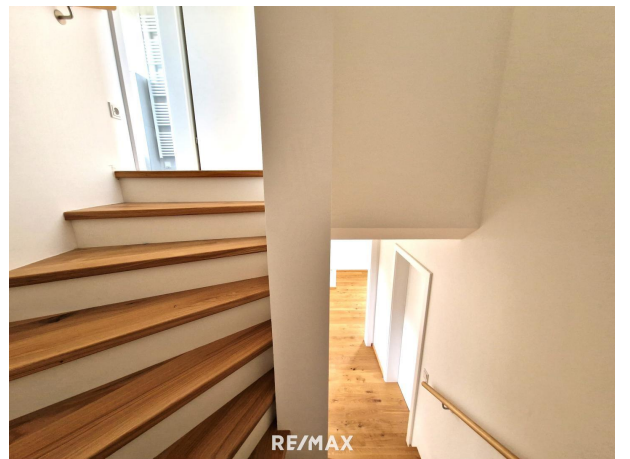
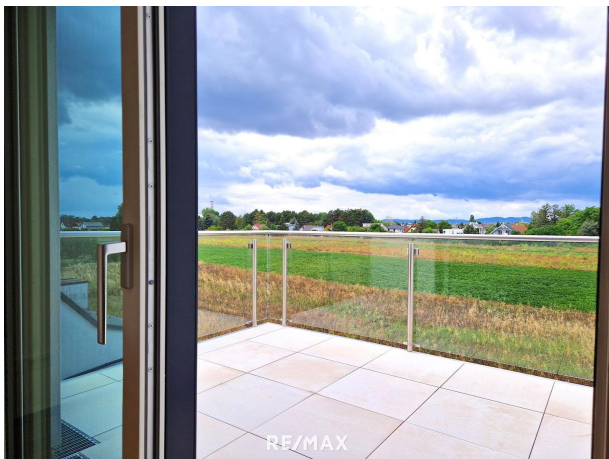


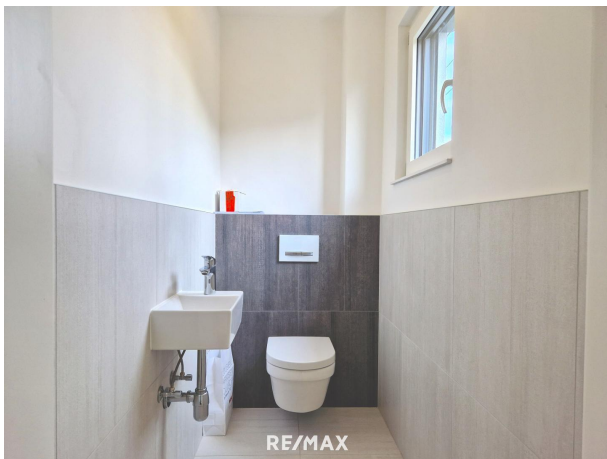


RE/MAX













## Objektbeschreibung

**Dieses exklusive Einfamilienhaus auf Eigengrund befindet sich in der begehrten Lage beim Oberen Mühlwasser. Klimaanlage und Außenrollos sind im Preis schon inkludiert! Das Haus besticht durch die sehr hochwertige Ausstattung sowie durch die moderne Architektur** Dieses exklusive Einfamilienhaus in gekuppelter Bauweise auf Eigengrund wird schlüsselfertig angeboten. Das Haus ist vollunterkellert und hat eine Nutzfläche von ca. 132 m<sup>2</sup> verteilt auf drei Etagen sowie weitere ca. 56m<sup>2</sup> im Untergeschoß. Ein besonderes Highlight ist der Garten mit einer ca. 22m<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 erste Obergeschoß, wo sich drei Zimmer sowie ein geräumiges Badezimmer mit Dusche und Badewanne befinden. Im zweiten Obergeschoß gibt es ein weiteres ca. 22m<sup>2</sup> großes Zimmer, ein Badezimmer mit Dusche und Toilette und eine ca. 9m<sup>2</sup> große Terrasse. Für reichlich Tageslicht sorgen die bodentiefen Fenster auf der nordwestlichen Gartenseite. 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, ein großes 100x100cm Fenster sorgt hier für mehr Tageslicht. Der Kellerraum ist daher perfekt als Hobbyraum, Home-Office oder erweiterter Wohnraum geeignet. Die Heizung wird von einer ökologisch nachhaltigen Luft-Wasser-Wärmepumpe inklusive Kühlfunktion gespeist. In diesem Haus sind die Außenrollläden sowie eine Klimaanlage in allen Schlafräumen und im Wohnzimmer im Preis bereits inkludiert! Somit bleibt Ihr Haus auch in den heißen Sommertagen angenehm temperiert. **Die idyllische und grüne Lage am Rande Wiens bietet Ihnen Ruhe und Erholung** . Die Lage beim Mühlwasser im 22. Bezirk in Wien ist ein absoluter Geheimtipp für Naturliebhaber und Ruhesuchenden. In unmittelbarer Umgebung befinden sich das Obere Mühlwasser und die Neue Donau mit Restaurants und vielen Freizeitmöglichkeiten, wie dem Wasserski- & Wakeboardlift. Die Gegend am Oberen Mühlwasser ist daher perfekt geeignet für Familien und jeden, der auch in der Großstadt naturverbunden und abseits des Trubels leben möchte. Trotz der Lage am Stadtrand gibt es eine gute Anbindung zu den öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Buslinie 93A ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar und bringt Sie bequem zu der Linie U2. Auch mit dem PKW finden Sie hier eine gute Anbindung vor. **Der Verkaufspreis im schlüsselfertigem Zustand beträgt € 979.900,-.** Wir weisen auf ein wirtschaftliches Nahverhältnis zum Eigentümer aufgrund weiterer Vermittlungen und auf unsere Doppelmaklertätigkeit hin. Angabe

n  
gemäß  
gesetzli  
chem E  
rfordern  
is:  
H 4  
ei 3.

z 6  
w k  
är  
m  
e  
b  
e  
d  
ar  
f:  
KIB  
a  
s  
s  
e  
H  
ei  
z  
w  
är  
m  
e  
b  
e  
d  
ar  
f:  
F 0.  
a 7  
kt  
or  
G  
e  
s  
a  
m  
te  
n  
er  
gi  
e  
ef  
fi  
zi

e  
n  
z:  
KIA  
a  
s  
s  
e  
F  
a  
kt  
or  
G  
e  
s  
a  
m  
te  
n  
er  
gi  
e  
ef  
fi  
zi  
e  
n  
z: