

**4-stöckiges Einfamilienhaus mit Dachterrasse!  
Neubauprojekt!**



Visualisierung

**Objektnummer: 3801\_506**

**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>	147,00 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>	55,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 43,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,71
<b>Kaufpreis:</b>	1.099.900,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Fixpreis

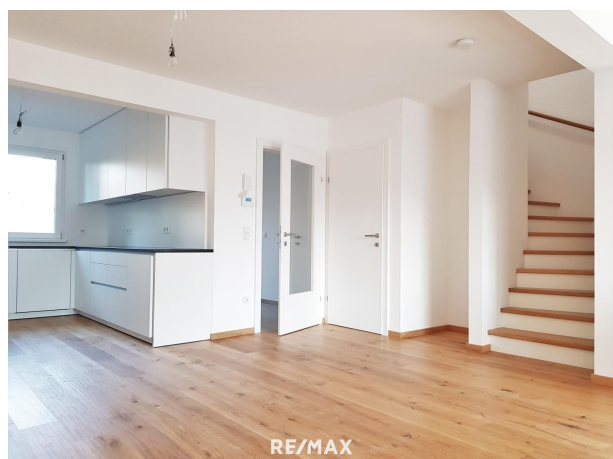
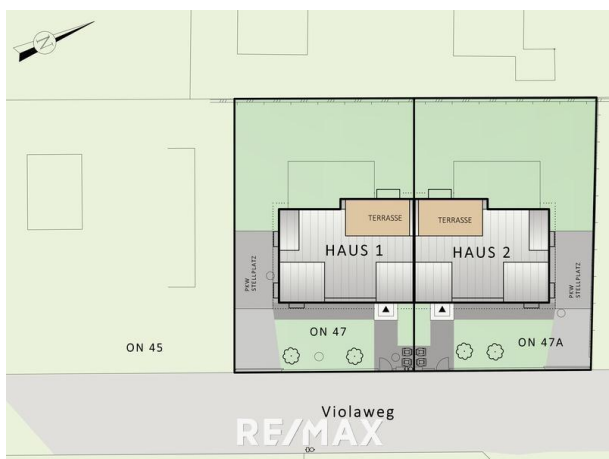
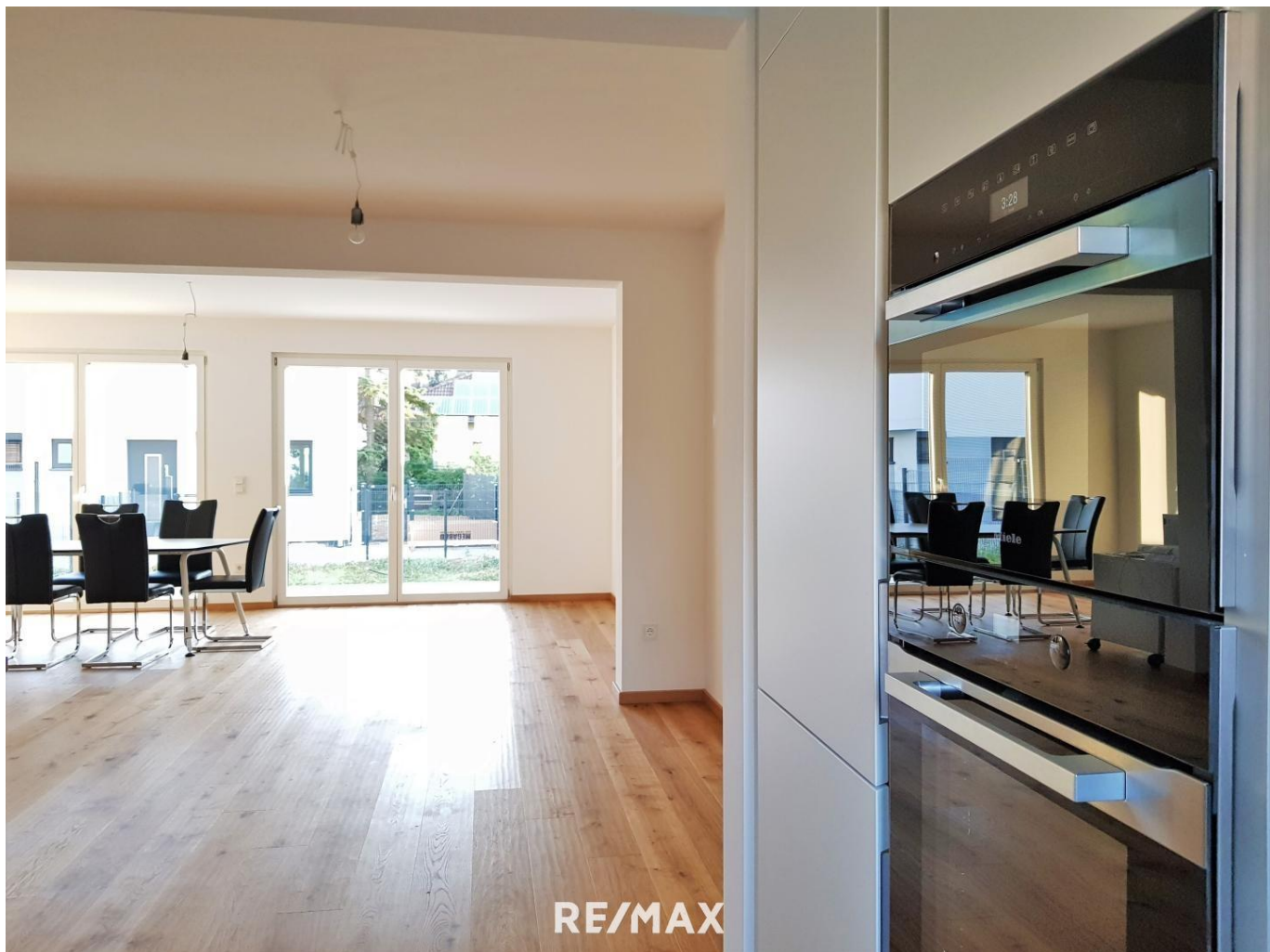
## Ihr Ansprechpartner



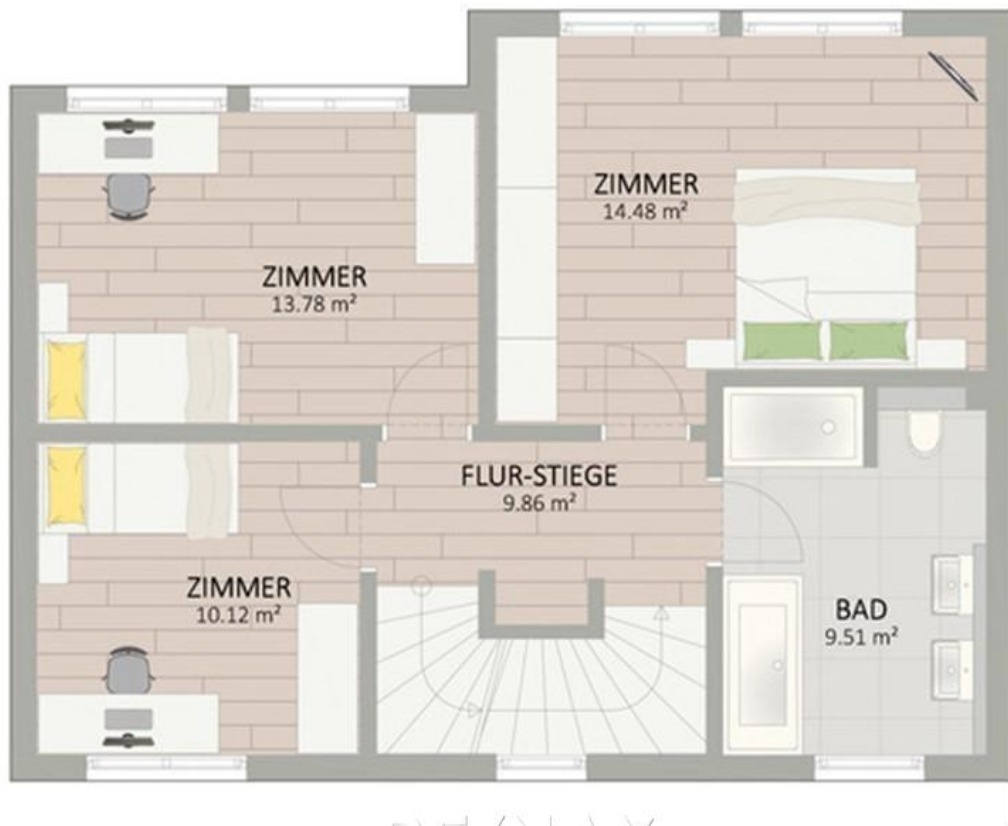
**Katrin Valk**

RE/MAX Together  
Felberstraße 8  
1150 Wien

H +43 670 551 48 44







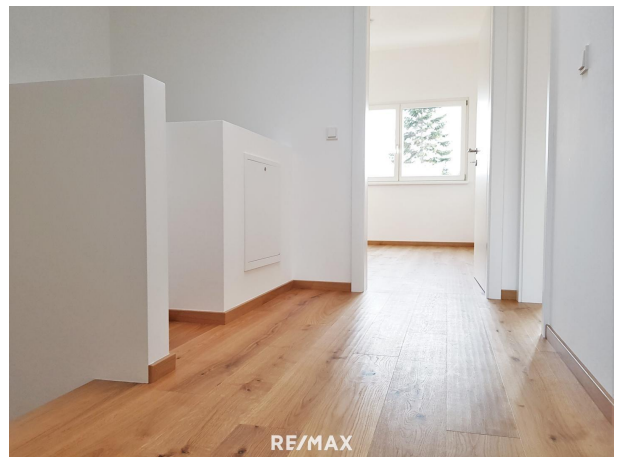
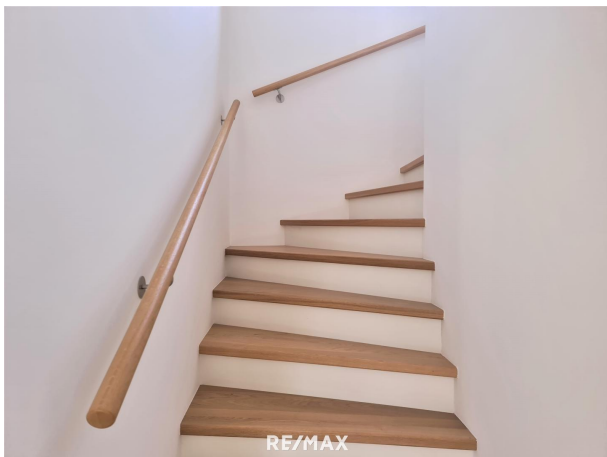
RE/MAX

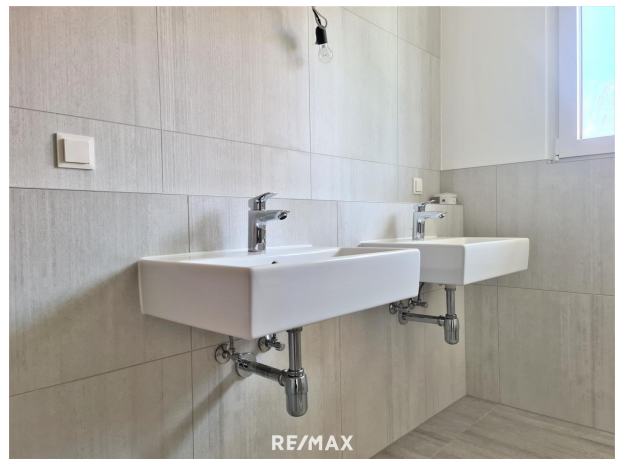
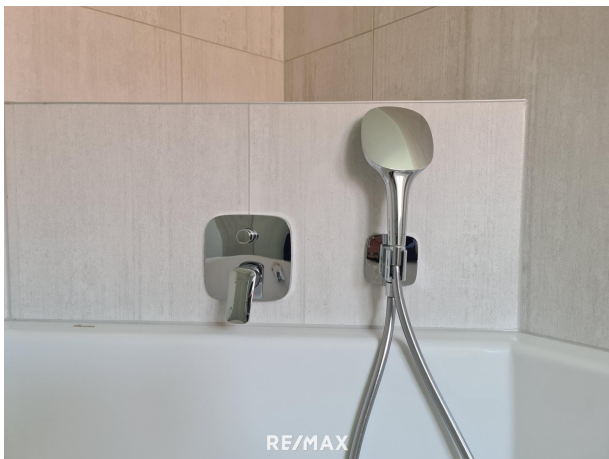


RE/MAX



RE/MAX







REMAX



## Objektbeschreibung

**Dieses sehr geräumige Haus auf Eigengrund mit Dachterrasse befindet sich im 22. Bezirk in der Nähe des Citygate. Luxus pur, Natur pur und das alles mitten in Wien**  
Dieses komfortable Haus in gekuppelter Bauweise auf Eigengrund wird schlüsselfertig mit einer Markenküche in Niedrigenergiebauweise angeboten. Das Haus hat einen Grundanteil von 269 m<sup>2</sup> und ist vollunterkellert. Es hat eine Wohnnutzfläche von 147m<sup>2</sup> verteilt auf drei Etagen sowie weitere 55 m<sup>2</sup> im Untergeschoß. Das Herz des Hauses bildet der sehr großzügige 50 m<sup>2</sup> große Wohn-, Ess- und Küchenbereich im Erdgeschoß. Ein besonderes Highlight ist der Garten mit seiner 21m<sup>2</sup> großen Terrasse. Über eine Vollholzstiege gelangt man in den 1. Stock, wo sich drei Zimmer, ein geräumiges Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Toilette befinden. Im Dachgeschoß gibt es noch ein großes Zimmer und ein weiteres Badezimmer mit WC sowie die wunderschöne Dachterrasse mit 13 m<sup>2</sup>. 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 an heißen Sommertagen angenehm temperiert. **Für Sportler alles in der Nähe** Der Golfclub Süßenbrunn ist 12 Minuten mit dem Auto entfernt. Für Pferdebegeisterte ist der Reitclub Donaustadt 10 Minuten mit dem Auto entfernt. Im Sommer bietet Ihnen der Badeteich Süßenbrunn (9 Minuten entfernt) eine angenehme Abkühlung. Mit dem Bus 25a und der U1 Rennbahnweg (5 Minuten mit dem Fahrrad) fahren Sie direkt ins Zentrum von Wien. Ganz in der Nähe finden Sie zahlreiche Kindergärten und Schulen. Shopping pur gibt es im nahegelegenen Citygate. Für den täglichen Bedarf sind Billa und Hofer 5 Minuten mit dem Fahrrad entfernt. **Wir eine spezielle Video-Besichtigung eines Musterhauses für Sie vorbereitet!** Den Link sende ich Ihnen gerne bei Interesse zu. **Der Verkaufspreis im schlüsselfertigen Zustand inklusive eine Markenküche beträgt € 1.099.900,-.** Wir weisen auf ein wirtschaftliches Nahverhältnis zum Eigentümer aufgrund weiterer Vermittlungen und auf unsere Doppelmaklertätigkeit hin. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebe 43.0  
darf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizw B  
ärmebedarf:  
Faktor Gesam0.71  
tenergieeffizie  
nz:  
Klasse Faktor A  
Gesamtenergi  
eeffizienz: