

# Luxuriöses Haus an der Alten Donau nahe UNO City | Erstbezug



Die Aussicht von Terrasse

**Objektnummer: 3801\_576**

**Eine Immobilie von RE/MAX Together**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	178,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	51,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 28,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	950.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

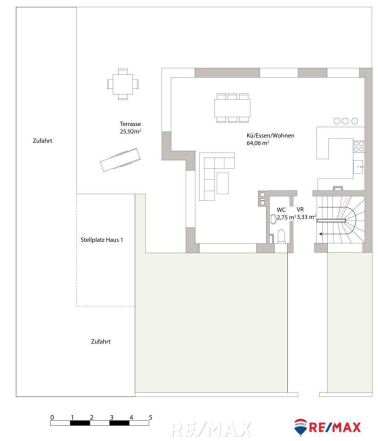
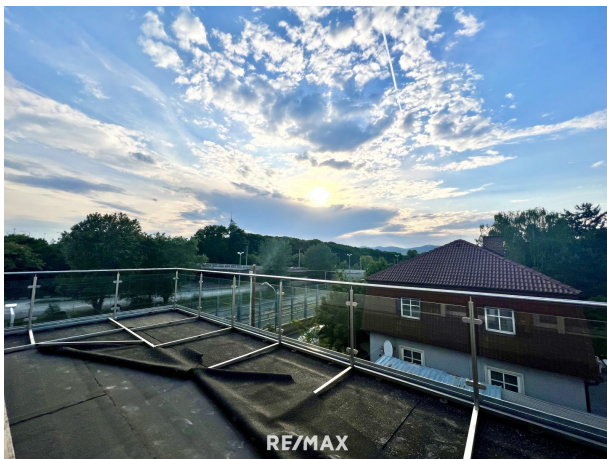
## Ihr Ansprechpartner

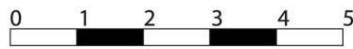
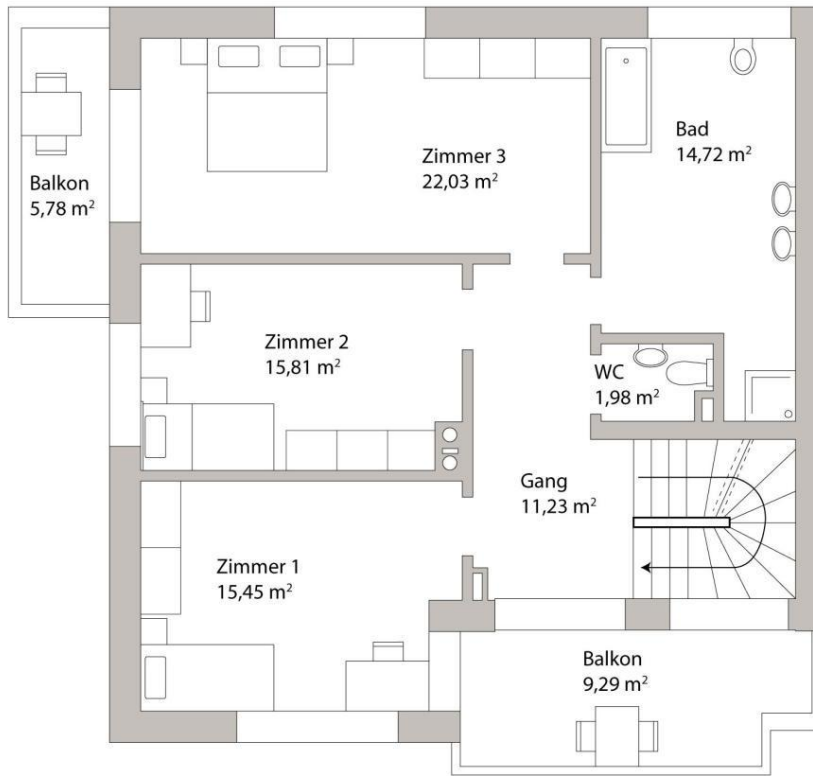


**Ivan Erstic**

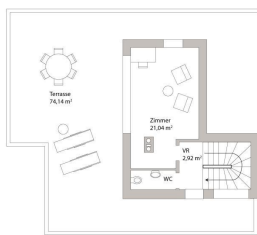
RE/MAX Together  
Felberstraße 8



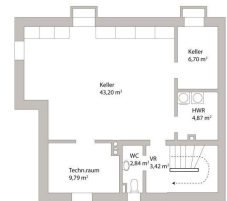




RE/MAX



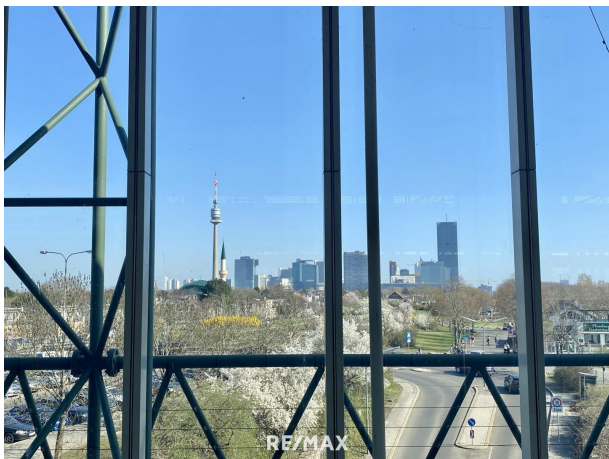
RE/MAX



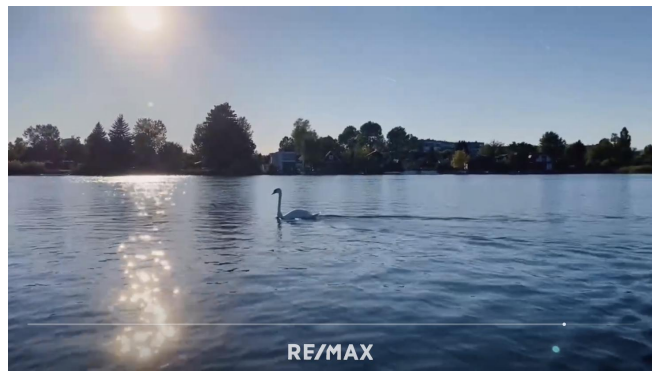
RE/MAX











## Objektbeschreibung

**Exklusive City Villa an der Alten Donau - VIC Exclusive City Villa on the Danube - UNO City** Für dieses Objekt haben wir eine spezielle Video-Besichtigung vorbereitet! Bei Interesse sende ich Ihnen den Link gerne zu. **360° Bilder unter [www.remax.at/3801-576](http://www.remax.at/3801-576)** Ein Moderne City Villa, die keine Wünsche offenlässt! Hochwertige Ausstattung, neueste Bau-Technologie und moderne Architektur sind eine Selbstverständlichkeit und State-of-the-art. Das Haus ist voll unterkellert und hat eine Wohnnutzfläche von ca. 180 m<sup>2</sup>, verteilt auf drei Etagen, sowie weitere ca. 70 m<sup>2</sup> im Untergeschoß. Ein besonderes Highlight ist der 200m<sup>2</sup> Garten mit einer 30 m<sup>2</sup> großen Terrasse. Das Herz des Hauses ist die sehr großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereich im Erdgeschoss. Über eine elegante Treppe gelangt man in das erste Obergeschoss, wo sich drei Zimmer, zwei Balkon sowie ein exklusiv ausgestattetes Badezimmer mit Dusche und Badewanne und Toilette befinden. Auf der 2. Obergeschoss befindet sich eine Suite mit einem Schlafzimmer mit eigenem Bad und einer unvergleichlichen ca. 75 m<sup>2</sup> großen Dachterrasse. Für wunderschöne Lichteinfälle sorgen bodentiefe Glaselemente, Fenster und Schiebetüren. Die Terrassen im Erdgeschoss und im 2. Obergeschoss erlauben dem Betrachter weit schweifende Blicke ins Grüne und zum Kalenberg. Das gesamt Haus, inklusive Keller, wird mittels Fußbodenheizung temperiert, was im Zusammenhang mit den hochwertigen italienischen Granit und Echtholz-Böden für ein besonders behagliches Wohnklima sorgt. Die Außenrollläden gehören ebenso zur Ausstattung. Die Fußbodenheizung im Keller macht das Untergeschoss perfekt für Hobbyräume oder für Nutzung als erweiterter Wohnraum. Die Heizung wird von einer ökologisch nachhaltigen Luft-Wasser-Wärmepumpe gespeist. Der Preis € 950.000,- gilt für die belagsfertige Ausführung. Schlüsselfertige Ausführung auf Anfrage. **Die idyllische und exklusive Lage ist vor allem gekennzeichnet durch die unmittelbare Nähe zur Alten Donau.** Die grüne Wohn-Gegend ist perfekt geeignet für Familien und jeden, der die Exklusivität der Großstadt und ein Zuhause in der Natur schätzt. Das Umfeld "Alte Donau" bietet vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und zu sportlichen Aktivitäten verschiedenster Art. Zusätzlich profitieren Sie hier von der guten Infrastruktur: Die öffentlichen Verkehrsmittel sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar und mit den U-Bahnlinien U6 oder U1 ist man schnell im Stadtzentrum. Mit dem Auto ist man in Kürze auf der Donauufer-Autobahn A22. Für internationales Flair sorgen die nah gelegene UNO City und die Vienna International School. **Öffentlichen Verkehrsmittel.** U6 Neue Donau 850m BUS 20A 160m U1 VIC Kaisenmühlen mit 20A nur 7 Minuten **Shopping** Nur eine U-Bahnstation und Sie erreichen Millennium City Einkaufszentrum mit mehreren Geschäften, Restaurants, Drogerien, Modegeschäften, einer Kino und vielem mehr. Das Haus ist auf **BAURECHTSGRUND** gebaut! Der monatliche Baurechtszins ist nur € 340,-. In diesem Projekt ist ein Baurechtsvertrag mit Stift Klosterneuburg auf 60 Jahre abgeschlossen und darüber hinaus gibt es eine zugesicherte Verlängerungsoption. Wir weisen auf unsere Doppelmaklertätigkeit hin. Der Makler hat auf Grund vorigen Vermittlungen ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Auftraggeber. Angaben

gemäß ges  
etzlichem  
Erfordernis

:  
He28  
iz .0  
wäk  
rmW  
eb h/(  
ed m<sup>2</sup>  
arfa)  
:  
KI B  
as  
se  
He  
iz  
wä  
rm  
eb  
ed  
arf  
:  
Fa0.  
kt 68  
or  
G  
es  
a  
mt  
en  
er  
gi  
ee  
ffiz  
ie  
nz  
:  
KI A+  
as  
se  
Fa  
kt  
or  
G  
es  
a

mt  
en  
er  
gi  
ee  
ffiz  
ie  
nz  
: