

## Neue Doppelhaushälfte in Aspern | Erstbezug



Wohnzimmer

**Objektnummer: 3801\_664**

**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>	104,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	51,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,67
<b>Kaufpreis:</b>	799.900,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Fixpreis

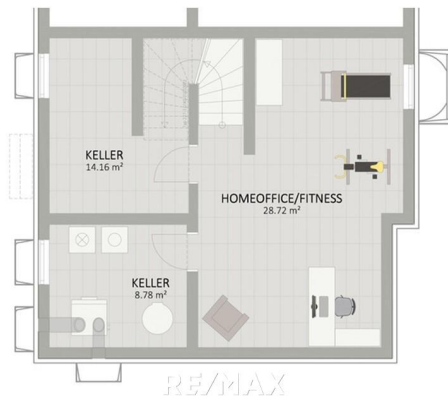
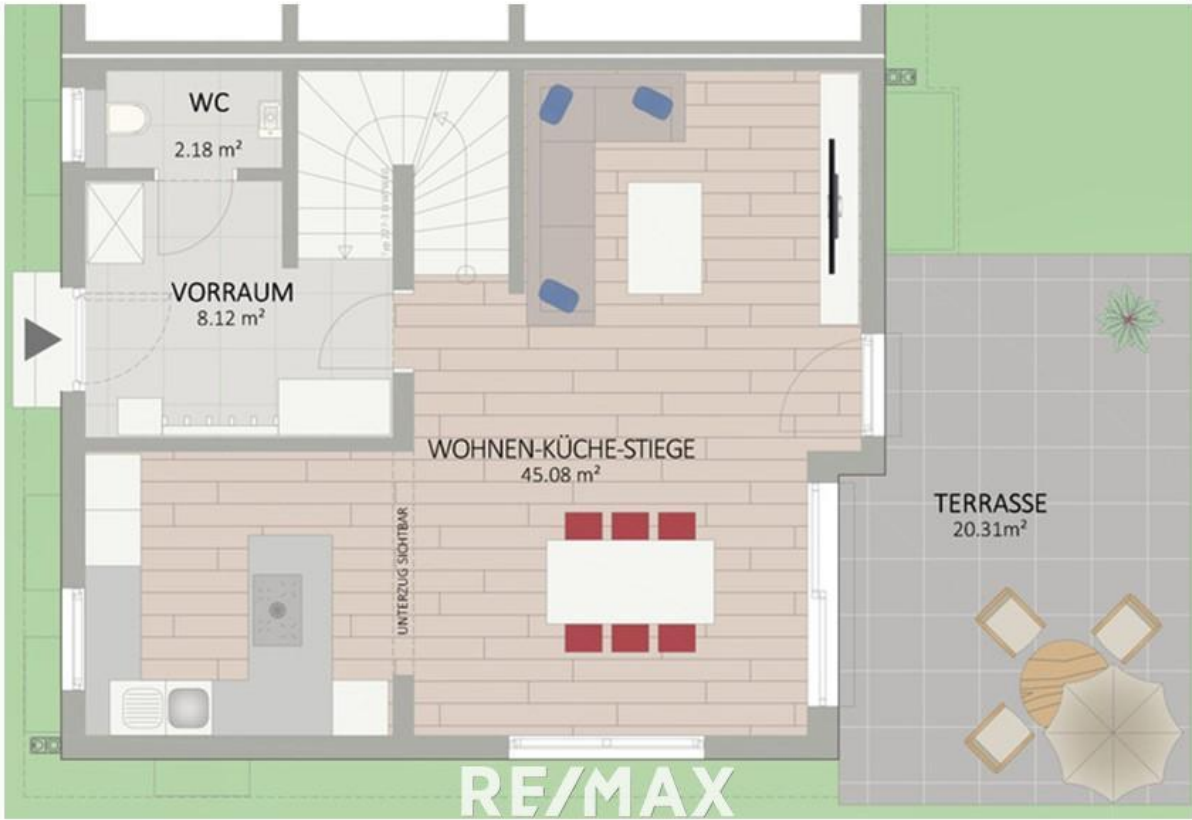
## Ihr Ansprechpartner

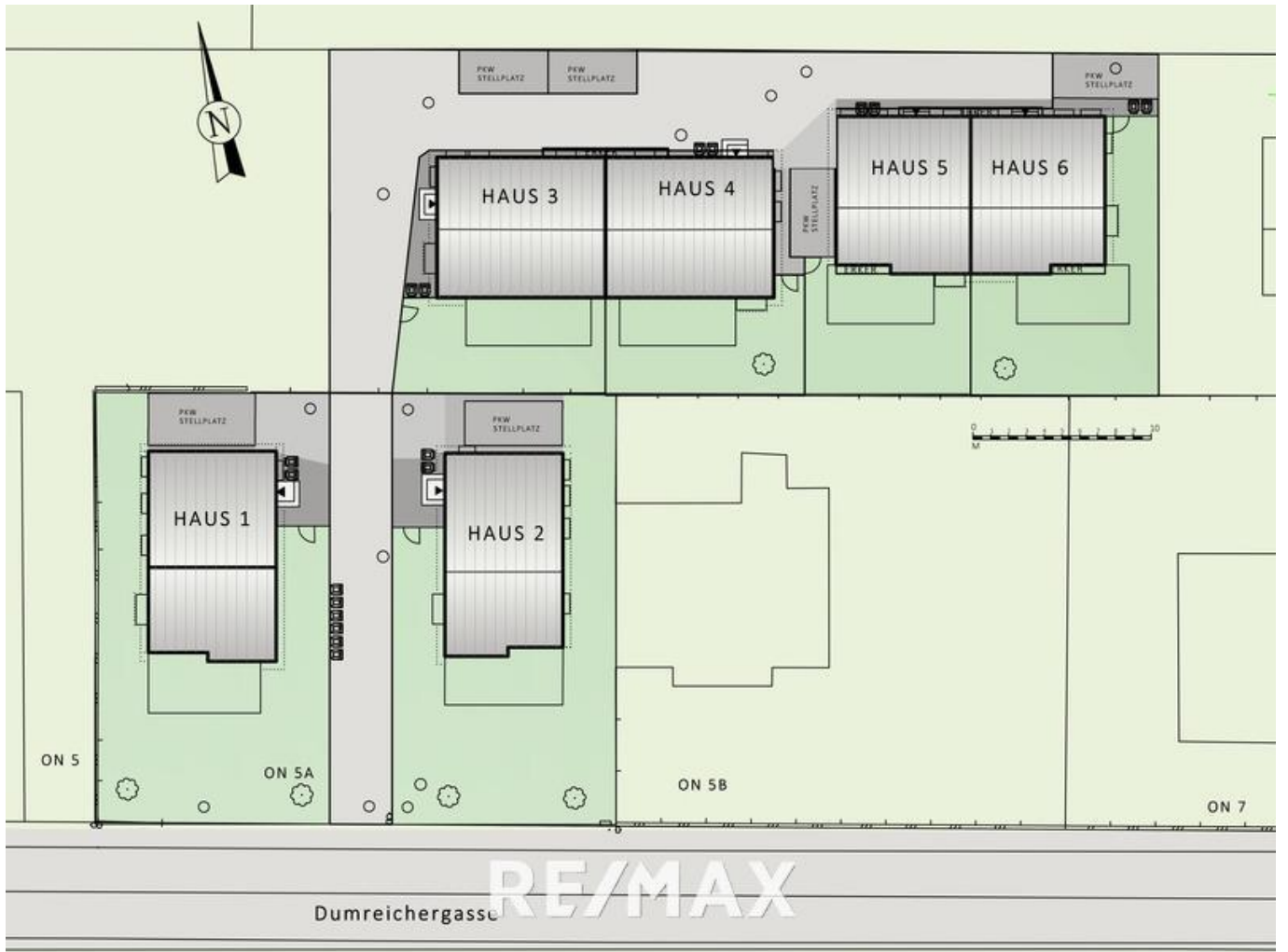


**Katrin Valk**

RE/MAX Together  
Felberstraße 8  
1150 Wien

H +43 670 551 48 44

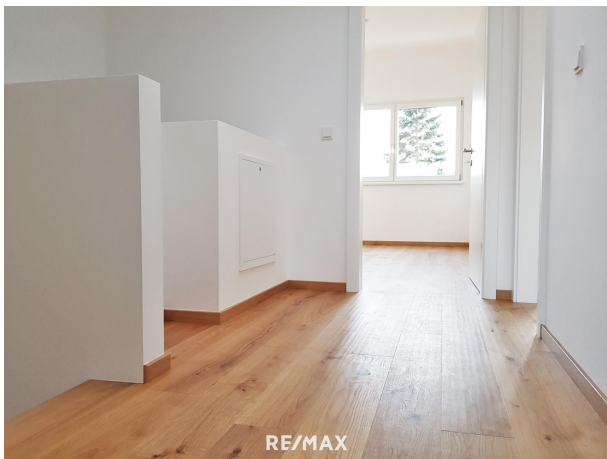




RE/MAX



RE/MAX





## Objektbeschreibung

**Diese exklusive Doppelhaushälfte befindet sich in ruhiger Lage in Aspern in unmittelbarer Nähe des Naturschutzgebiets Lobau.** Das Projekt besteht aus insgesamt 6 Häusern: 4 Doppelhaushälften und 2 Einzelhäuser. Die Fertigstellung ist bereits erfolgt! **Für dieses Objekt haben wir eine Video-Besichtigung eines Musterhauses vorbereitet!** Bei Interesse sende ich Ihnen den Link gerne zu. **Das Haus besticht durch die sehr hochwertige Ausstattung sowie durch die moderne Architektur** Diese Doppelhaushälfte wird schlüsselfertig angeboten. Das Haus ist vollunterkellert und hat eine Nutzfläche von 105 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Etagen, sowie weitere 52 m<sup>2</sup> im Untergeschoß. Ein besonderes Highlight ist der südseitige Garten mit einer 21 m<sup>2</sup> großen 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 zu dem Garten. Über eine Vollholzstiege gelangt man in das Obergeschoß, wo sich drei Zimmer sowie ein exklusiv ausgestattetes Badezimmer mit Dusche und Badewanne befinden. Für reichlich Tageslicht sorgen die elektrisch bedienbare Lichtkuppel im Vorraum sowie die bodentiefen Fenster auf der Südseite. Dank des Pultdaches beträgt die Raumhöhe im Obergeschoß bis zu 3,63 Meter und lässt die Räume noch großzügiger wirken. Das ganze Haus wird mittels einer Fußbodenheizung temperiert was im Zusammenhang mit den hochwertigen Echtholzdielenböden für ein besonders behagliches Wohnklima sorgt. Auch das Untergeschoß verfügt über eine Fußbodenheizung und ist dank eines großen 100x100cm Fensters gut belichtet. Somit ist der 30 m<sup>2</sup> Raum perfekt als Fitnessraum, Home-Office oder als erweiterter Wohnraum geeignet. Auch das Untergeschoß verfügt über eine Fußbodenheizung und ist daher perfekt für Hobbyräume oder als erweiterter Wohnraum geeignet. Die Heizung wird von einer ökologisch nachhaltigen Luft-Wasser-Wärmepumpe inklusive Kühlfunktion gespeist. Außenrollläden gehören ebenso zur Grundausstattung. Somit bleibt Ihr Haus auch in den heißen Sommertagen angenehm temperiert. **Die idyllische und ruhige Lage in Aspern ist gekennzeichnet vor allem durch die unmittelbare Nähe zum Nationalpark Donau-Auen-Lobau.** Die grüne und sehr ruhige Gegend ist perfekt geeignet für Familien und jeden, der die Natur liebt. Der weitläufige Nationalpark Donau-Auen-Lobau beginnt beinahe vor Ihrer Haustür und lädt zum Wandern, Joggen oder Spazieren ein. Mit seiner Artenvielfalt auf so kleinem Raum ist dieser Nationalpark einzigartig in Mitteleuropa. Darüber hinaus erreicht man mit dem Fahrrad in ca. 20 Minuten die Donauinsel, die wiederum vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung für Groß und Klein bietet. Jedoch müssen auch in Bezug auf eine gute Infrastruktur keinerlei Abstriche gemacht werden: Die öffentlichen Verkehrsmittel sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar und mit der Buslinie 98A erreicht man schnell die U2 Haltestelle Aspernstraße. Auch für die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs müssen Sie keine langen Wege in Kauf nehmen. In ca. 1,5km Entfernung befinden sich Filialen mehrerer Supermarktketten sowie diverse andere Geschäfte. **Der Verkaufspreis im schlüsselfertigem Zustand beträgt € 799.900,-** Wir weisen auf unsere Doppelmaklertätigkeit hin. Der Makler hat auf Grund vorigen Vermittlungen ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Auftraggeber. Gerne unterstützen wir Sie auch wenn es um die **Finanzierung** geht! Unsere Makler können eine unverbindliche Erstüberprüfung Ihres Finanzierungsbedarfs für dieses Objekt durchführen.

Sprechen Sie Ihren Makler oder Ihre Maklerin aktiv an, wenn Sie noch keine Finanzierungszusage haben! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 37.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

RF:

Klasse Heizwärmebedarf B

mebedarf:

Faktor Gesamte 0.67

nergieeffizienz:

Klasse Faktor G A+

esamtenergieeff

izienz: