

## Hochwertige Doppelhaushälfte am Rosenberg



Wohnzimmer

**Objektnummer: 3801\_665**

**Eine Immobilie von RE/MAX Together**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	116,00 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>	57,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,67
<b>Kaufpreis:</b>	1.099.900,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Fixpreis

## Ihr Ansprechpartner



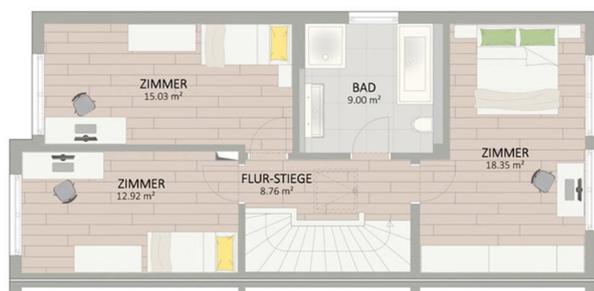
**Mag. Gudrun Pehn-Mungenast**

RE/MAX Together  
Felberstraße 8  
1150 Wien

H +43 660 913 06 94



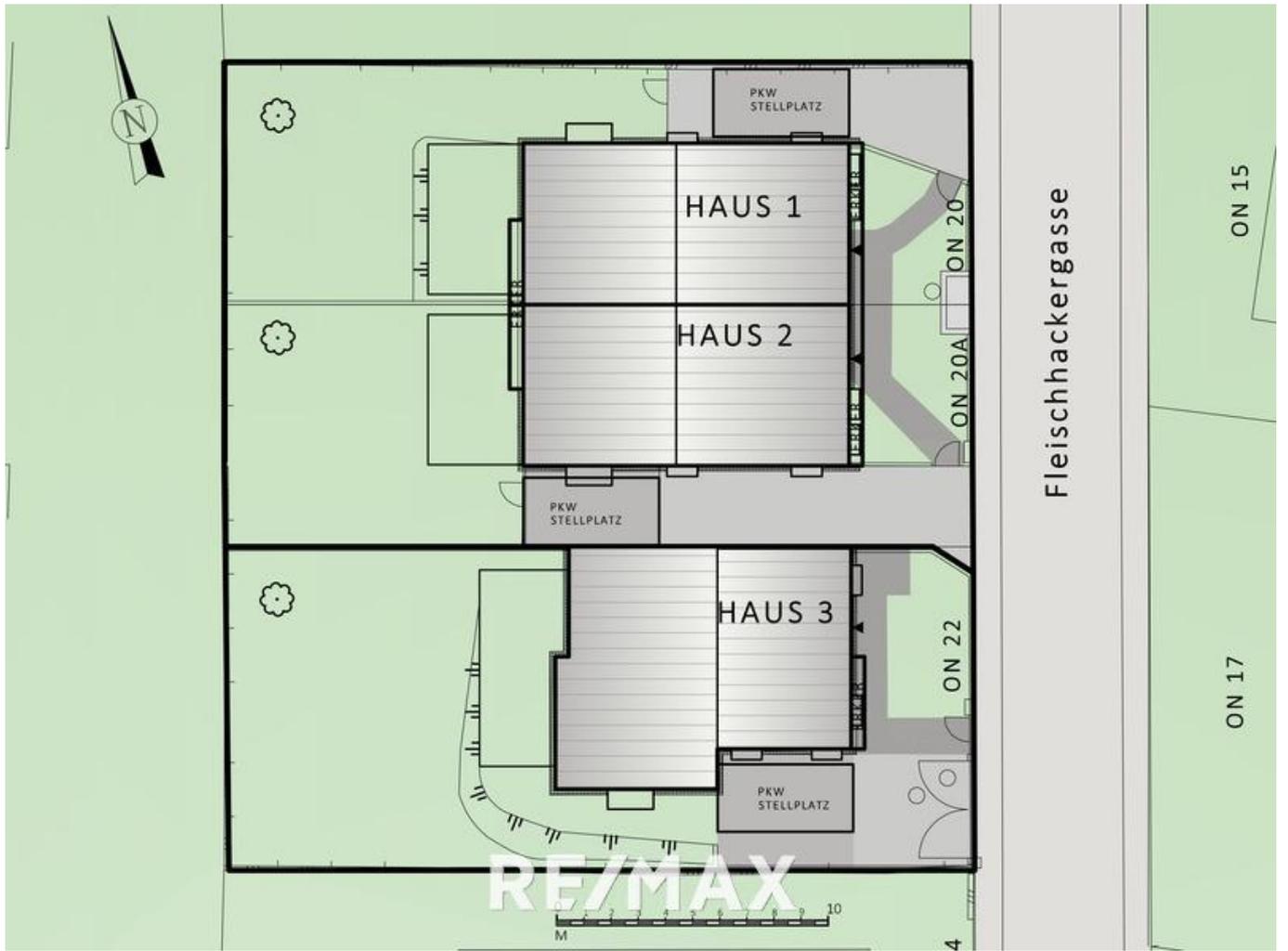
RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX





## Objektbeschreibung

**Diese exklusive Doppelhaushälfte auf Eigengrund befindet sich in sehr ruhiger und grüner Lage am Rosenberg im 23. Bezirk Das Haus besticht durch die sehr hochwertige Ausstattung sowie durch die moderne Architektur** Diese exklusive Doppelhaushälfte ist momentan wird schlüsselfertig angeboten. Das Haus ist vollunterkellert und hat eine Nutzfläche von 116,3 m<sup>2</sup> verteilt auf zwei Etagen sowie weitere 57 m<sup>2</sup> im Untergeschoß. Ein besonderes Highlight ist der Garten mit einer 21 m<sup>2</sup> großen Terrasse. Das Herz des Hauses ist die sehr großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereich im Erdgeschoß. 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 sorgt die elektrisch bedienbare Lichtkuppel im Vorraum sowie die bodentiefen Fenster auf der Gartenseite. Dank des Pultdaches gibt es keine Dachschrägen, die Raumhöhe im Obergeschoß beträgt bis zu 3,53 Meter und lässt die Räume noch großzügiger wirken. 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 beispielsweise für Hobbyräume oder auch Home-Office 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 Lage am Rosenberg bietet Ihnen Ruhe und Erholung.** . Die grüne und sehr ruhige Gegend ist perfekt geeignet für Familien und jeden, der auch in der Großstadt Wert auf eine Wohngegend abseits des Trubels legt. Mit dem Fahrrad erreicht man schon in 15 Minuten den Lainzer Tiergarten – ein ehemaliges kaiserliches Jagdgebiet, welches heute die Wiener zum Wandern und Spazieren willkommen heißt. Nur eine kurze Fahrt entfernt liegt das Schloss Schönbrunn mit seiner weitläufigen barocken Parkanlage und dem ältesten Tiergarten der Welt. Doch auch für die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs müssen Sie keine langen Wege in Kauf nehmen. In ca. 1 km Entfernung befindet sich das Einkaufszentrum auf der Gatterederstraße mit Filialen mehrerer Supermarktketten, einer Drogerie, Modegeschäften und vielem mehr. Mit den Buslinien 56A und 58A erreicht man günstig sowohl die S-Bahn als auch die U-Bahn und in ca. 40 Minuten ist man in der Innenstadt Wiens. **Der Verkaufspreis im schlüsselfertigem Zustand beträgt € 1.099.900,-** 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:  
Heizw 39.0 k  
ärmebWh/(  
edarf: m<sup>2</sup>a)  
Klass B

e Heiz  
wärm  
ebeda  
rf:  
Faktor 0.67  
Gesam  
tene  
rgieeff  
izienz:  
Klass A+  
e  
Faktor  
Gesam  
tene  
rgieeff  
izienz: