

## Erstbezug! Doppelhaushälfte in Essling



Visualisierung

**Objektnummer: 3801\_791**

**Eine Immobilie von RE/MAX Together**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	108,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	49,24 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 42,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,65
<b>Kaufpreis:</b>	799.900,00 €

## Ihr Ansprechpartner

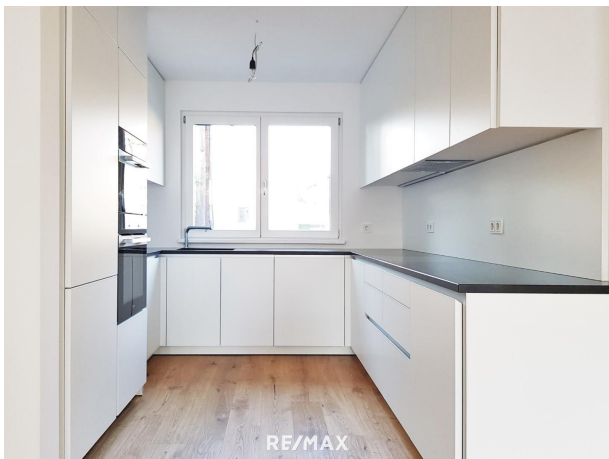


### **Katrin Valk**

RE/MAX Together  
Felberstraße 8  
1150 Wien

H +43 670 551 48 44

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





WC  
1.67 m<sup>2</sup>

VORRAUM  
6.52 m<sup>2</sup>

WOHNEN-KÜCHE-STIEGE  
46.63 m<sup>2</sup>

TERRASSE  
20.38 m<sup>2</sup>

RE/MAX

UNTERZUG SICHTBAR

UNTERZUG SICHTBAR

## Objektbeschreibung

**Diese exklusive Doppelhaushälfte auf Eigengrund befindet sich in ruhiger und grüner Lage in Essling nahe der Stadtgrenze und Groß-Enzersdorf. Das Haus besticht durch die sehr hochwertige Ausstattung sowie durch die moderne Architektur** Diese exklusive Doppelhaushälfte wird schlüsselfertig angeboten. Das Haus ist vollunterkellert und hat eine Nutzfläche von 108 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Etagen, sowie weitere 49 m<sup>2</sup> im Untergeschoß. Ein besonderes Highlight ist der südwestseitige Garten. 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 sorgt ein seitliches Fenster bei den Treppen, sowie die bodentiefen Fenster auf der Westseite. Dank des Pultdaches beträgt die Raumhöhe im Obergeschoß bis zu 3,4 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 16 m<sup>2</sup> Raum perfekt als Fitnessraum, 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 in den heißen Sommertagen angenehm temperiert. **Der Verkaufspreis im schlüsselfertigen 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:

Heizwärmebedarfskoeffizient: 42.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Wärme:

Klasse Heizwärme B

bedarfskoeffizient:

Faktor Gesamtwärme 0.65

energieeffizienz:

Klasse Faktor G A+

gesamtwärmeeffizienz:

effizienz: