

## Bezugsbereites Einfamilienhaus beim Mühlwasser



Wohn- und Essbereich

**Objektnummer: 3801\_802**

**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>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	125,00 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>	60,27 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 60,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A++</b> 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	1.149.900,00 €

## Ihr Ansprechpartner

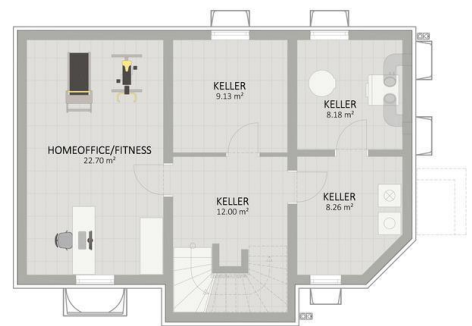


### **Katrin Valk**

RE/MAX Together  
Felberstraße 8  
1150 Wien

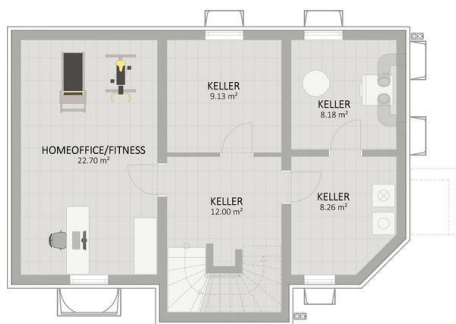
H +43 670 551 48 44

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



**FÜR DEN KÄUFER**  
**VERKÄUFER ZAHLT**  
**KÄUFERPROVISION**  
**PROVISIONSFREI**

RE/MAX

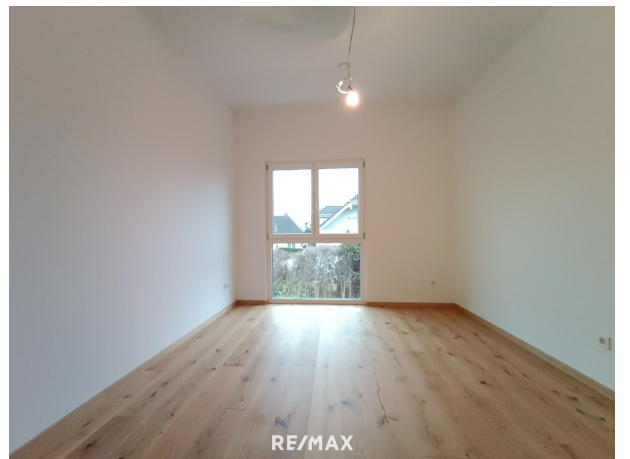


RE/MAX

**FÜR DEN KÄUFER**  
**VERKÄUFER ZAHLT**  
**KÄUFERPROVISION**  
**PROVISIONSFREI**

RE/MAX







## Objektbeschreibung

**Dieses exklusive Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger Lage beim Mühlwasser unweit von der Biberhaufenweg Das Haus besticht durch die sehr hochwertige Ausstattung sowie durch die moderne Architektur** Das alleinstehende Haus auf Eigengrund wird schlüsselfertig angeboten. Das Haus ist vollunterkellert und hat eine Nutzfläche von 125 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Etagen, sowie weitere 60 m<sup>2</sup> im Untergeschoß. Ein besonderes Highlight ist der südostseitige Garten mit einer 20 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 bodentiefen Fenster auf der Südostseite. Dank des Pultdaches beträgt die Raumhöhe im Obergeschoß bis zu 3 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 20 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 € 1.149.900**, -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: 0.27  
rf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizwärmebedarf: B  
mebedarf:  
Faktor Gesamte: 0.68  
Energieeffizienz:  
Klasse Faktor: G A++  
Gesamte Energieeffizienz: