

## **Badeteich Nebenan - Traumhafte Doppelhaushälfte in Hirschstetten**



Esszimmer und Wohnzimmer

**Objektnummer: 3801\_828**

**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>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	105,00 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>	53,71 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 33,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,60
<b>Kaufpreis:</b>	779.900,00 €

## Ihr Ansprechpartner



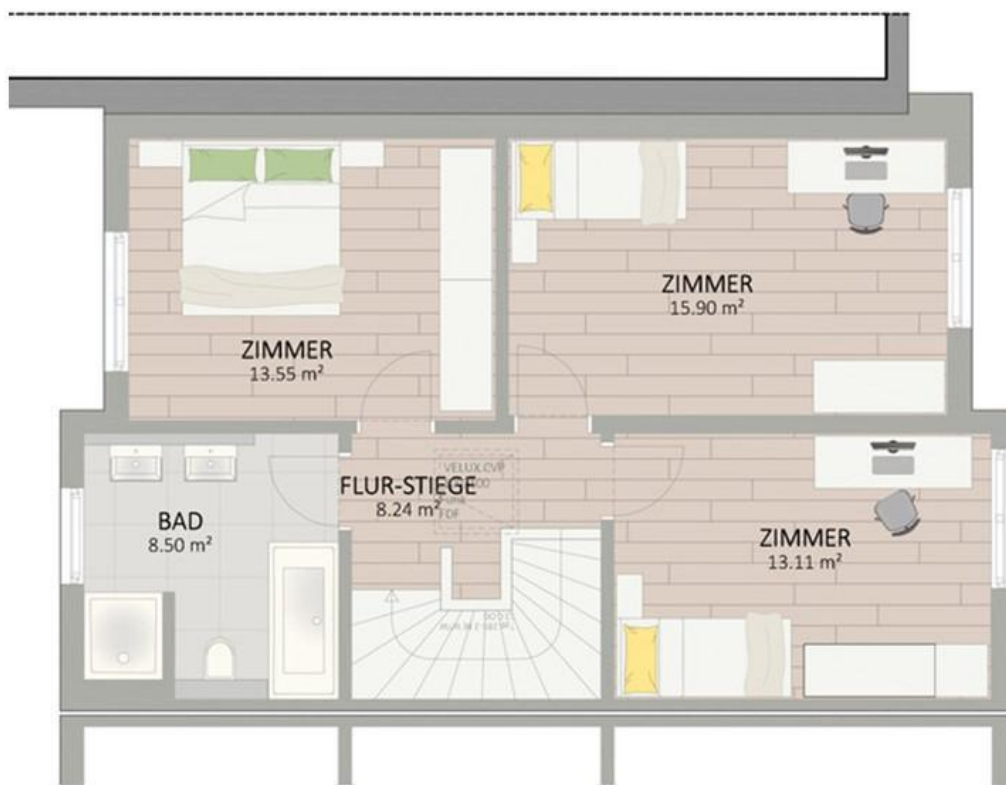
### Antonius Mikhael

RE/MAX Together  
Felberstraße 8  
1150 Wien

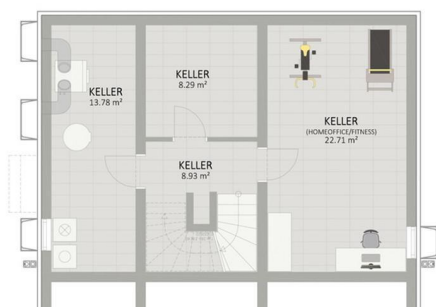
H +43 676 66 11 399

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





RE/MAX

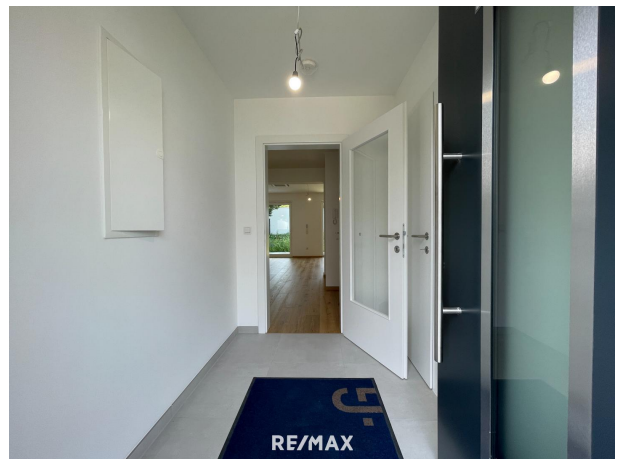


RE/MAX



RE/MAX









**FÜR DEN KÄUFER  
VERKÄUFER ZAHLT  
KÄUFERPROVISION  
PROVISIONSFREI**

RE/MAX



## Objektbeschreibung

**Diese exklusive Doppelhaushälfte auf Eigengrund befindet sich in ruhiger und grüner Lage unmittelbarer Nähe zur Breitenleer Straße und Badeteich Hirschstetten 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 105 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Etagen, sowie weitere 53,71 m<sup>2</sup> im Untergeschoß. Ein besonderes Highlight ist der südwestseitige Garten mit einer 19,7 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 Südwestseite. Dank des Pultdaches beträgt die Raumhöhe im Obergeschoß bis zu 3,45 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. Somit ist der 22,71 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 € 779.900,00-** 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:  
Heiz 33.0  
wär kWh/  
m<sup>2</sup>a)  
edarf  
:  
Klas B  
se H  
eizw  
ärme  
beda  
rf:  
Fakt 0.6  
or G  
esa  
mten

ergie  
effizi  
enz:  
Klas A+  
se F  
aktor  
Gesamten  
ergie  
effizi  
enz: