

**NÄHE NEUE DONAU UND DONAUINSEL - POOL -  
HOCHWERTIG - HELL - IMPOSANTE RAUMHÖHE -  
SCHWARZLACKENAU**



Wohnzimmer - Imposante Raumhöhe

**Objektnummer: 1609\_41347**

**Eine Immobilie von RE/MAX First**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2003
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	154,85 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 81,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,17
<b>Kaufpreis:</b>	690.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

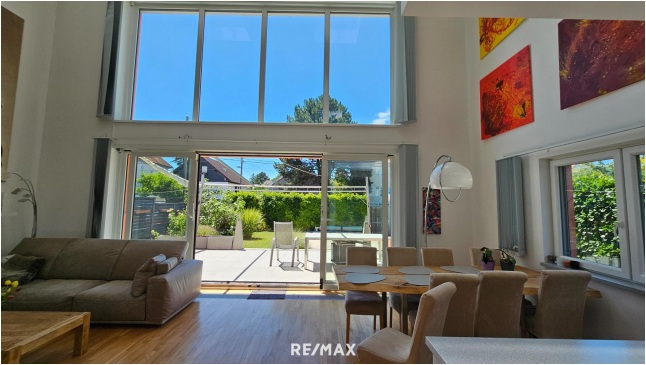


**Mag. Christiane Bönsch**

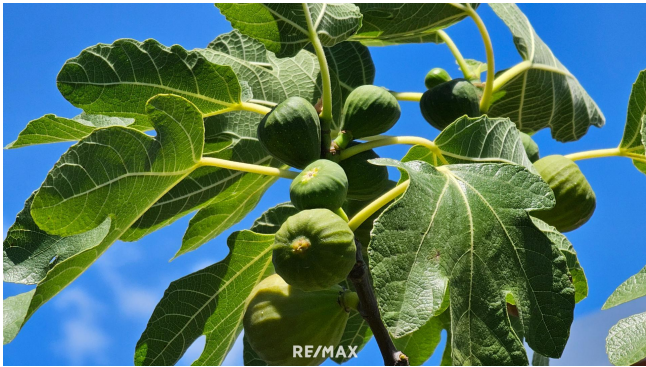
RE/MAX First  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/9  
1130 Wien, Hietzing







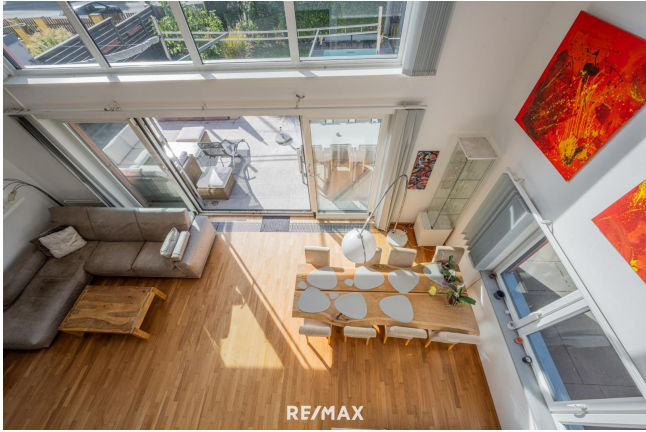


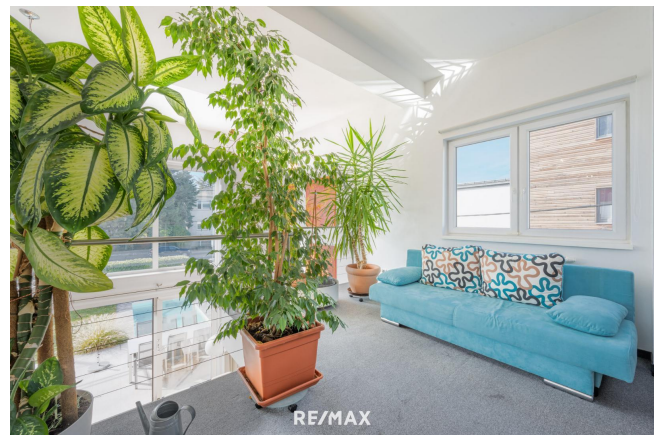


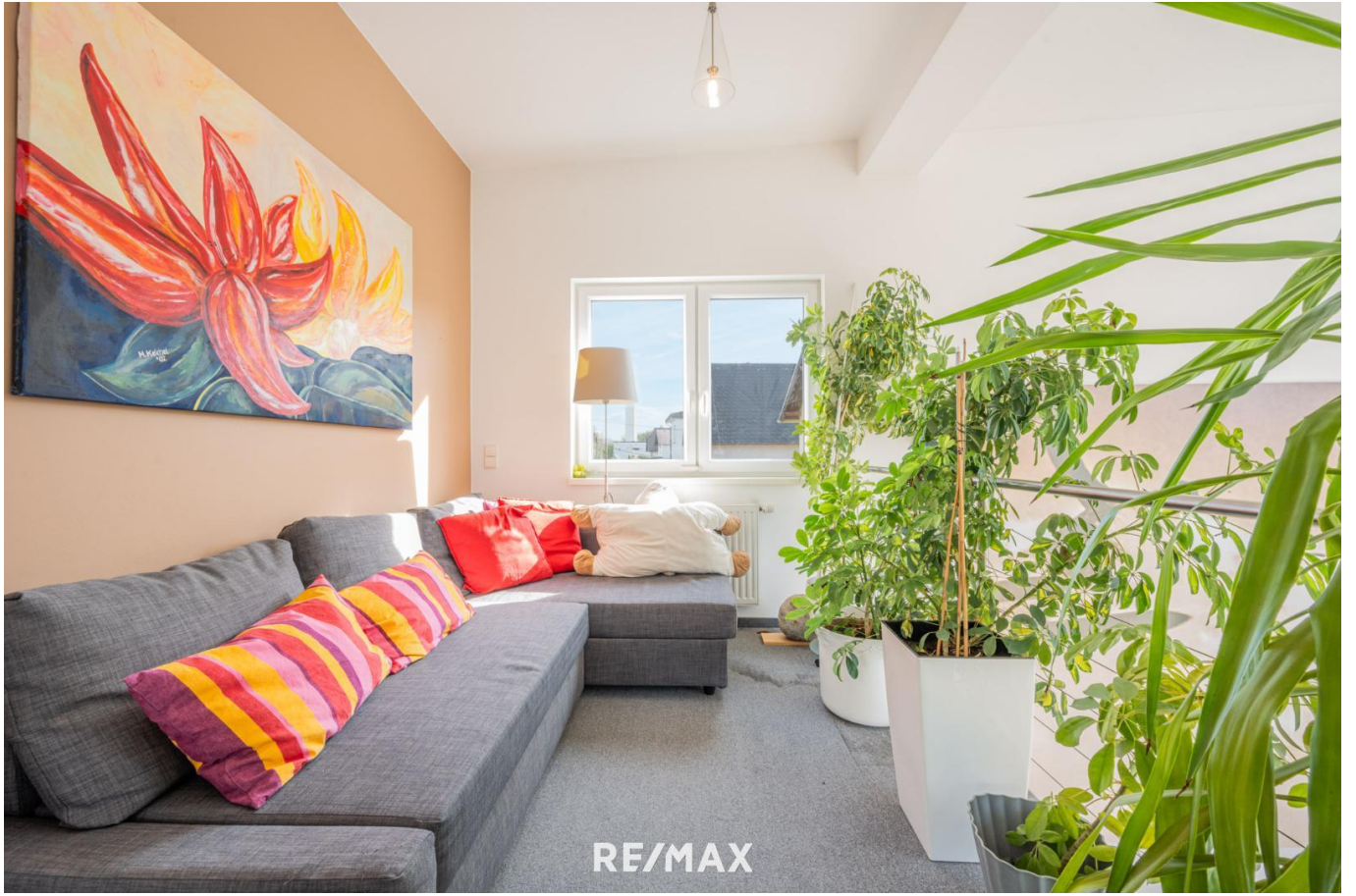


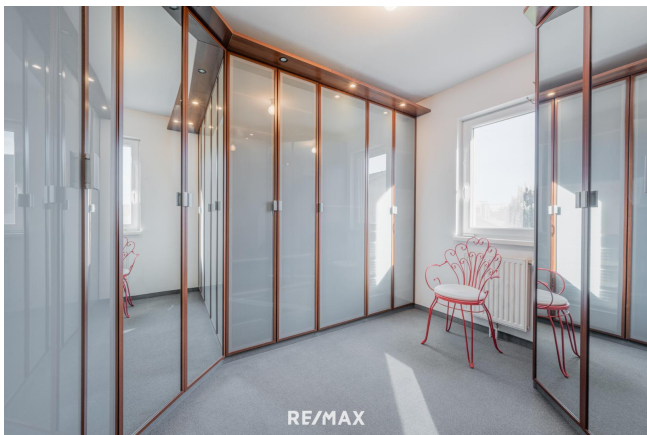


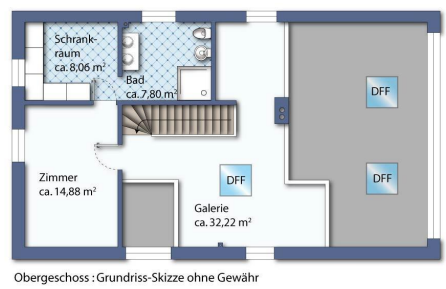
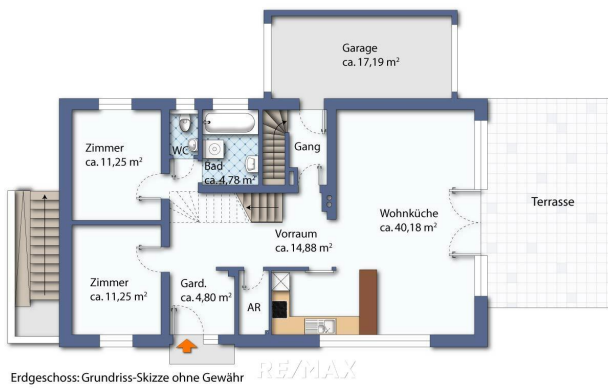












RE/MAX

## Objektbeschreibung

**MODERNES EINFAMILIENHAUS IN DER SCHWARZLACKENAU - WOHNEN IM GRÜNEN UND SCHNELL IN DER CITY!** Ein Wohlfühl-Haus in grüner Umgebung - gleich bei der Neuen Donau und der Donauinsel. Schöne Lage in der Schwarzlackenu, der bevorzugten Wohnlage im 21. Bezirk. Blick auf Kahlenberg und Leopoldsberg. Spaziergänge im Grünen und Freizeit am Wasser. Urlaubsgefühl pur. Gute Verkehrsanbindung in die City. Die imposante Raumhöhe und die große Fensterfläche im Wohnzimmer vermitteln Helligkeit und Weite. Von der Galerie haben Sie Überblick und Ausblick! Die schöne Gartenterrasse verspricht erholsame Sommertage. Geselliges Beisammensein mit Familie und Freunden erwartet Sie. Abkühlung im Pool inklusive. Im Wohnzimmer können Sie beim warmen Kamin auch die kalte Jahreszeit genießen! Auch die Sauna wärmt an den kühleren Herbst- und Wintertagen. **Sie kennen die Schwarzlackenu noch nicht? Lassen Sie sich überraschen!**

**Grünerholungsgebiete Jedleseer Aupark und Marchfeldkanal, Neue Donau und Donauinsel - Alles in der Nähe! Ihre Vorteile:** + Modernes, helles Haus + Hochwertige Bauweise + Sehr guter Erhaltungszustand + Lage im Grünen UND schnell in der City + Umgeben von Einfamilienhäusern + Große Gartenterrasse + Beheizbarer Pool + Hohes Wohnzimmer mit großer Fensterfront + Vielseitig nutzbare Galerie + Gartenhütte für Gartengeräte + Viel Stauraum im Keller + Sauna und Bad mit Dusche im Kellergeschoss + Brunnen im Keller für Außenwasserentnahme + Ebenerdige Garage mit direktem Zugang ins Haus + Neue Donau und Donauinsel in guter Erreichbarkeit + Zur Alten Donau ist es auch nicht weit! + Freizeit im Grünen im Jedleseer Aupark und am Marchfeldkanal + Bus-Station 34A in unmittelbarer Nähe + Gute Verkehrsanbindung ins Zentrum, zum Hauptbahnhof und zum Flughafen + Schnelle Erreichbarkeit von der Uno-City, Vienna Interational Centre Das Haus befindet sich **auf einem Pachtgrund** des Stifts Klosterneuburg. Der monatliche Regelbestandzins beträgt aktuell **€ 563,50. Ein attraktives Angebot:** Das Stift schließt mit dem Erwerber einen unbefristeten Bestandvertrag mit einem 60-jährigen Kündigungsverzicht bestandgeberseitig ab. Durch den Pachtgrund ist der Kaufpreis der Hauses wesentlich niedriger als bei einem ähnlich hochwertigen Haus auf Eigengrund. **Ein Schmuckstück in schöner, grüner Lage: Das Haus (Baujahr 2003) bietet hochwertige Ausstattung und durchdachte Planung! Gut erreichbar auch von der Uno-City! Das Raumangebot**

**Erdgeschoss, ca.93,94m<sup>2</sup>** + Vorraum mit Garderobe + Wohnküche (ca.40,18m<sup>2</sup>) mit Ausgang zu Gartenterrasse (ca.28m<sup>2</sup>) und Garten + Zimmer: ca.11,25m<sup>2</sup> + Zimmer: ca.11,25m<sup>2</sup> + Bad mit Wanne, Bidet und Fenster: ca.4,76m<sup>2</sup> + WC + Garage im Erdgeschoss mit direktem Zugang ins Haus **Obergeschoss, ca.60,91m<sup>2</sup>** + Galerie: ca.32,22m<sup>2</sup> + Zimmer: ca.14,88m<sup>2</sup> + begehbare Schrankraum: ca.8,06m<sup>2</sup> + Bad mit Dusche, Bidet, WC und Fenster: ca.7,80m<sup>2</sup>

**Kellergeschoss, ca.95,82m<sup>2</sup>** + Kellerräume+ Sauna + Bad mit Waschmaschinenanschluss, Dusche und WC **Hochwertige Ausstattung** + Ziegelbauweise mit Vollwärmeschutzfassade + Edelstahl-Pulldach + Drei Lichtkuppeln - elektrisch betrieben: 2022 neu + Alufenster im Wohnzimmer, sonst Kunststofffenster + Außenjalousien einzeln und zentral ansteuerbar + Fußbodenheizung im Vorraum, in der Wohnküche, im WC und in den Bädern + Wärmepumpe für Warmwasser - vor ca. 8 Jahren neu + Klimaanlage im Schlafzimmer + Alarmanlage + Parkettboden im Erdgeschoss + Teils Teppichboden im Obergeschoss + Badezimmer mit

Sprossenheizkörpern und Fußbodenheizung + 2016 neu: Induktionsherd, Backrohr, Geschirrspüler + 2012 wurde vieles im Obergeschoss neu gemacht: Zimmer, Schrankraum, Bad + Pool 2010 neu, Pumpe vor ca. 6 Jahren erneuert + Große, sturmsichere Markise + Beheiztes, gefliestes Kellergeschoss + Brunnen im Keller für Außenwasserentnahme **Gute Verkehrsanbindung - Schnell in der City! Mit der Linie 34A zu U6 und Schnellbahn am Bahnhof Floridsdorf. Vom Bahnhof Floridsdorf mit der Schnellbahn SCHNELL in der City, am Bahnhof, am Flughafen etc.** + In 4 Stationen in Wien Mitte (Landstraße): U3, U4 + In 5 Stationen am Rennweg: U1, U2 + In 6 Stationen am Hauptbahnhof + Direkte Schnellbahn-Verbindung zum Flughafen Die Übernahme der hochwertigen, auf den auf den Fotos abgebildeten Möbel ist nach Absprache möglich. Die angenehme Wohn-Atmosphäre kann ebenfalls übernommen werden! **Energiekennzahlen** + Spezifischer Heizwärmebedarf: 81 kWh/m<sup>2</sup>, C + fGEE: 1,17, C Die Informationen beruhen zum Großteil auf Angaben des Eigentümers und sind ohne Gewähr. Wir informieren darüber, dass wir als Doppelmakler für Käufer und Verkäufer tätig sind. Gerne zeige ich Ihnen dieses wunderschöne Haus! Ich freue mich auf Ihren Anruf oder auf Ihre Anfrage per Mail.

---

---