

**Exklusive 5-Zimmer-Villa mit Garage nahe dem  
Mühlwasser**



Haus Gartenseite

**Objektnummer: 3801\_834**

**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>	164,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 44,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,65
<b>Kaufpreis:</b>	1.399.900,00 €

## 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



RE/MAX

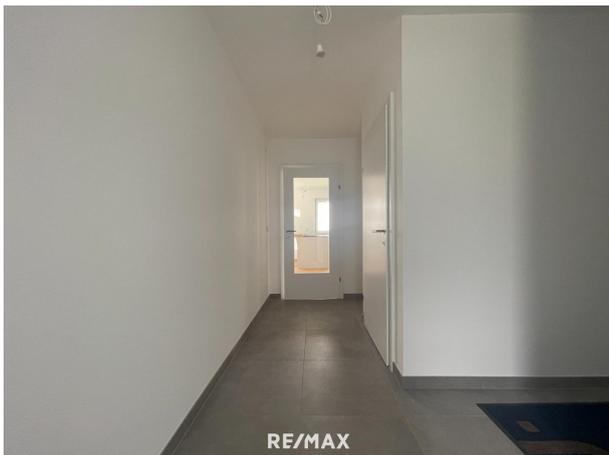








RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX

## Objektbeschreibung

Diese exklusive dreistöckige Villa liegt in einer ruhigen, grünen Umgebung in unmittelbarer Nähe des Mühlwassers. Das Haus überzeugt durch seine hochwertige Ausstattung und die moderne Architektur. Dieses freistehende Haus wird schlüsselfertig angeboten und bietet eine Nutzfläche von 164 m<sup>2</sup>, verteilt auf drei Etagen. Ein besonderes Highlight ist die eigene Garage mit direktem Zugang zum Haus. Das Herzstück des Hauses ist der großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereich im Erdgeschoss, der direkten Zugang zur 20 m<sup>2</sup> Terrasse und zum nordwestseitigen Garten bietet. Eine Vollholztreppe führt ins Obergeschoss, wo sich drei Zimmer und ein exklusiv ausgestattetes Badezimmer mit Dusche und Badewanne befinden. Im Dachgeschoss gibt es ein weiteres Zimmer, ein zweites Badezimmer und eine 15 m<sup>2</sup> große Terrasse. Für reichlich Tageslicht sorgen die bodentiefen Fenster auf der Nordwestseite. Das ganze Haus wird mittels einer Fußbodenheizung temperiert was im Zusammenhang mit den hochwertigen Echtholzdielenböden für ein besonders behagliches Wohnklima sorgt. 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 und grüne Lage am Rande Wiens bietet Ihnen Ruhe und Erholung. Die Lage beim Mühlwasser im 22. Bezirk in Wien ist ein absoluter Geheimtipp für Naturliebhaber und Ruhesuchenden. In unmittelbarer Umgebung befinden sich das Obere Mühlwasser und die Neue Donau mit Restaurants und vielen Freizeitmöglichkeiten, wie dem Wasserski- & Wakeboardlift. Die Gegend am Oberen Mühlwasser ist daher perfekt geeignet für Familien und jeden, der auch in der Großstadt naturverbunden und abseits des Trubels leben möchte. Trotz der Lage am Stadtrand gibt es eine gute Anbindung zu den öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Buslinie 93A ist nur wenige Meter entfernt und bringt Sie bequem zu der Linie U2. Auch mit dem PKW finden Sie hier eine gute Anbindung vor. Ein Supermarkt Spar befindet sich in unmittelbarer Nähe am Biberhaufenweg. Der Verkaufspreis im schlüsselfertigen Zustand beträgt €1.399.900- Wir weisen auf unsere Tätigkeit als Doppelmakler hin und darauf, dass der Makler aufgrund früherer Vermittlungen ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Auftraggeber hat. 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: Heizwärmebedarf:44.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)Klasse Heizwärmebedarf:BFaktor Gesamtenergieeffizienz:0.65Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:A+