

Inserat ID: 110920

erstellt am : 22.11.2024

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 768980€

Straße:

1140 Wien

Wien Österreich

**Kontaktinformationen:**

Mario Rauch

Tel: 0650/922-79-63

mario.rauch@immopartner.net

Wohnfläche: 100.62m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 100.62m<sup>2</sup>

Grundfläche: 1218m<sup>2</sup>

**Gartenidylle am Wienfluss ? Erstbezug mit Terrasse**

The image displays a detailed floor plan of a garden apartment on the left, showing a living area, kitchen, dining area, and four bedrooms. To the right, there are two photographs of the property: the top one shows a riverbank with a large log and trees, and the bottom one shows a view of the river flowing through a green landscape. A central information box provides the following details:

- LOFTY PROJEKT**
- Haus an der Wien**
- EG TOP 2**
- 1) Gang: 5,35 m<sup>2</sup>
- 2) Garderobe: 4,72 m<sup>2</sup>
- 3) Abstellraum: 2,31 m<sup>2</sup>
- 4) WC: 1,84 m<sup>2</sup>
- 5) Wohnküche: 18,05 m<sup>2</sup>
- 6) Wohnzimmer: 29,06 m<sup>2</sup>
- 7) Bad: 7,28 m<sup>2</sup>
- 8) Zimmer 1: 11,36 m<sup>2</sup>
- 9) Zimmer 2: 10,05 m<sup>2</sup>
- 10) Zimmer 3: 10,05 m<sup>2</sup>
- 11) Terrasse: 7,90 m<sup>2</sup>
- Gesamtfläche (inkl. Terrasse): 108,73 m<sup>2</sup>**
- 12) Garten: 173,23 m<sup>2</sup>
- Kellerbox: 3,45 m<sup>2</sup>

**NOCH 2 WOHNUNGEN - Gartenwohnung mit 4 Zimmern im Neubau ? Haus an der Wien? (top 2)**

Wohnfläche: ca. 101 m<sup>2</sup> | Garten: ca. 173 m<sup>2</sup> | Terrasse: ca. 8 m<sup>2</sup>

Schlüsselfertiger Erstbezug | Fertigstellung: Q2/2025

Nachhaltiger Neubau in Massivholz-Bauweise

Wohnen mit eigenem Garten ? ein echtes Stück Lebensqualität

Sie träumen von einem Zuhause mit Garten? Morgens barfuß ins Gras, abends mit einem Glas Wein auf der Terrasse entspannen? Diese stilvolle Gartenwohnung erfüllt genau diesen Wunsch.

Die südostseitig ausgerichtete 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im exklusiven Zubau des Neubauprojekts ?Haus an der Wien?, das mit nur acht Einheiten eine private, hochwertige Atmosphäre bietet. Der rund 181 m<sup>2</sup> große Eigengarten samt 8 m<sup>2</sup> Terrasse ist ein echtes Highlight ? ideal für Gartenliebhaber, Familien mit Kindern oder alle, die gerne draußen Zeit verbringen.

Lage: Grünruhelage mit perfekter Anbindung

Mitten im Grünen und dennoch zentral:

150 m zur S-Bahn Hadersdorf

100 m zum Hadersdorfer Bad

200 m zu Bio-Supermarkt, Billa, Spar & Co

Volksschule, Kindergarten & neue Bildungseinrichtung in unmittelbarer Nähe

Direkt am Wienfluss-Radweg mit Zugang zu Spazier- und Radwegen bis in den Wienerwald

Das Grundstück liegt abseits vom Verkehr ? in ruhiger Grünlage auf einem Fahngrundstück, aber mit optimaler Anbindung an den öffentlichen Verkehr und die Westausfahrt. Ideal für alle, die kurze Wege, Naturverbundenheit und urbanen Komfort kombinieren möchten.

Optional: Tiefgaragenplatz im Haus (? 28.500)

Die Wohnung im Überblick

101 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit perfekter Raumaufteilung

Großzügiger offener Wohnbereich (ca. 40 m<sup>2</sup>) mit Wohnküche, Essplatz & Loungezone

Direkter Zugang zur Terrasse & Garten von jedem Zimmer aus

3 Schlafzimmer

Hochwertiges Bad mit Wanne & amp; Doppelwaschbecken

Separates WC

Bodentiefe Fenster/Türen

Ausstattungshighlights

Nachhaltige Energieversorgung durch Erdwärmepumpe

Photovoltaik zur Energiegewinnung für die Erdwärmepumpe

Fußbodenheizung mit Temperierfunktion

Echtholzparkett (Eiche) in allen Wohnräumen

Hochwertige Sanitärausstattung

Elektrische Raffstores an allen Fenster- und Türelementen

Massivholz-Bauweise für gesundes Raumklima & amp; modernes Wohnen

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder vereinbaren Sie eine persönliche Besichtigung.  
Erleben Sie Gartenwohnen in seiner schönsten Form ? mitten in Wien Hadersdorf!

Kontakt:

Mag. Mario Rauch

? 0650 / 922 79 63?|?? [www.rauch-immo.at](http://www.rauch-immo.at)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit  
Arzt & amp;lt;2.500m Apotheke & amp;lt;500m Klinik & amp;lt;5.000m Krankenhaus & amp;lt;3.500m Kinder  
& amp;lt;500m Schulen  
Schule & amp;lt;500m Kindergarten & amp;lt;500m Universität & amp;lt;2.000m Höhere  
Schule & amp;lt;7.500m Nahversorgung  
Supermarkt & amp;lt;500m Bäckerei

&lt;500mEinkaufszentrum &lt;500mSonstigeGeldautomat &lt;500mBank  
&lt;500mPost &lt;500mPolizei &lt;500mVerkehrBus &lt;500mStraßenbahn  
&lt;3.000mU-Bahn &lt;3.000mBahnhof &lt;500mAutobahnanschluss  
&lt;1.000mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 1218m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 100.62m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 100.62m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

hwbwert: 49.2m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.63m<sup>2</sup>

fgeeklasse: A+m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 768980€

Nebenkosten: 163.5€

## Kontaktinformationen

Vorname: Mario

Nachname: Rauch

Tel.: 0650/922-79-63

E-Mail: [mario.rauch@immopartner.net](mailto:mario.rauch@immopartner.net)