

Inserat ID: 139585 erstellt am: 27.03.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart:Kauf Gesamtkosten:977777€

Straße:

1220 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 112m<sup>2</sup> Nutzfläche: 158m<sup>2</sup>

#### Kontaktinformationen:

Mario Rauch

Tel: 0650/922-79-63

mario.rauch@immopartner.net

# Exklusives Reihenhaus in Grünruhelage? Garten, Dachterrassen & Balkone? Stilvoll, nachhaltig & top ausgestattet



Stylisches Designer-Reihenhaus in sonniger Grünruhelage? Garten, Dachterrassen & Balkone! Genießen Sie modernes Wohnen in exklusiver Atmosphäre! Dieses stilvolle Reihenhaus in 1220 Wien bietet höchsten Wohnkomfort in absoluter Grünruhelage mit Fernblick. Die Nähe zum Mühlwasser und dem Nationalpark Donau-Auen sorgt für ein einzigartiges Naturerlebnis direkt vor der Haustür. Das Ende 2017 fertiggestellte Haus ist Teil einer kleinen Wohnanlage mit nur fünf Reihenhäusern? ideal für alle, die Ruhe und Privatsphäre schätzen.

Erdgeschoß:
Großzügige, südwestseitig ausgerichtete Wohnküche mit hochwertiger Ausstattung, ua. mit BORA-Kochfeldabzug und Siemens Geräten
Essbereich mit direktem Zugang zum Garten und der sonnigen Terrasse (ausgestattet mit elektrischer Markise)
Epoxidharzboden
Praktisches Vorzimmer mit Garderobe
Gäste-WC
Obergeschoß:
Großes Schlafzimmer mit begehbarem Schrankraum und Klimaanlage
Großzügiges Badezimmer (10 m²) mit Badewanne, Dusche mit Rain Shower, Doppelwaschbecken und WC und eigenem Balkon
Zusätzlicher offener Schrankraum (optional als Kabinett abtrennbar)
Großer, südwestseitiger Balkon
Kleiner, nordostseitiger Balkon
Dachgeschoß:
Helle, offene Galerie (aktuell als Wohnzimmer genutzt, optionales Schlafzimmer) mit Klimaanlage
Große Dachterrasse (14 m²) mit Ausrichtung nach Südwesten (ausgestattet mit elektrischer Markise)
Kleine Dachterrasse mit Ausrichtung nach Nordosten

Raumaufteilung & Ausstattung

Kellergeschoß:
46 m² zusätzliche Nutzfläche
Großer Hobbyraum mit Kellerfenster
Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC
Technik-/ Abstellraum für Luftwärempumpe, Warmwasser-Boiler, Waschmaschine und Trockner
Separater Raum mit Vorbereitung für eine Sauna
Modernste Technik & Nachhaltigkeit
Hochwertige Haustechnik mit eigener Photovoltaikanlage
Effiziente Lüftwärmepumpe mit Fußbodenheizung (alle Geschoße) samt Temperierfunktion
Umfassender Sonnenschutz (zwei elektrische Markisen mit Windsensoren, Außenrollläden)
Klimaanlagen für optimalen Wohnkomfort (in Schlafzimmer und in Wohnzimmer)
Großteils dreifach verglaste Fenster (Kunststoff-Aluminium) mit Fliegengitter
Alarmanlage (außen und innen)
Dank der modernen Bauweise sind die Betriebs- und Heizkosten äußerst niedrig. Die Liegenschaft wird von den Eigentümern selbst verwaltet, was zusätzliche Einsparungen bringt. Perfekte Lage mit hoher Lebensqualität
Nur 600 m zum Mühlwasser und der Lobau ? ideal für Spaziergänge, Radtouren und Naturgenuss
5 Gehminuten zum nächsten Supermarkt (Spar) und Trafik
Gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur in unmittelbarer Nähe

Kaufpreis & Extras

Der Kaufpreis beträgt EUR 977.777 (lastenfrei) und beinhaltet:

Überdachten Abstellplatz im Freien mit eigener Ladestation für Elektrofahrzeuge (im Wohnungseigentum, direkt vor dem Haus)

Fliegengitter an allen Türen für maximalen Wohnkomfort

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie mich gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins:

Mag. Mario Rauch Immobilien GmbHMaria Theresien-Straße 32-34A-1010 Wien0650/922-79-63 Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.Infrastruktur / EntfernungenGesundheitArzt

### Eckdaten

Wohnfläche: 112m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Haus

Nutzfläche: 158m² Befeuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 32.36m²

Zimmer: 4 hwbklasse: Am²

Bäder: 2 fgeewert: 0.87m²

fgeeklasse: Bm²

## Preisinformationen

Kaufpreis: 977777€

#### Kontaktinformationen

Vorname: Mario Nachname: Rauch Tel:: 0650/922-79-63

E-Mail: mario.rauch@immopartner.net