Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 158715

erstellt am : 28.06.2025

Objekttyp: 11
Vermarktungsart:Kauf
Gesamtkosten:950000€
Straße:
1210 Wien
Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Helmut Wolkersberger
Tel: +43 699 1963 2101
wolkersberger@wbimmo.at

Wohnfläche: 178m²
Nutzfläche: 248m²
Grundfläche: 290m²

Neubau- Erstbezug- Exklusives Einfamilienhaus zwischen Neuer und Alten Donau!

Neubau- Erstbezug- Kurz vor der Fertigstellung bei der Alten Donau!
Ein Moderne City Villa (Doppelhaushälfte), die keine Wünsche offenlässt! Hochwertige Ausstattung, neueste Bau-Technologie und moderne Architektur sind eine Selbstverständlichkeit. Das Haus ist voll unterkellert und hat eine Wohnnutzfläche von ca. 180 m², verteilt auf drei Etagen, sowie weitere ca. 70 m² im Untergeschoß. Ein besonderes Highlight ist der 200m² Garten mit einer ca. 25 m² großen Terrasse.

Erdgeschoss:

Diele
Großzügige Wohnküche mit Gartenausgang
Toilette

1.Obergeschoß:

Diele
2 getrennt begehbare Zimmer mit Terrassenausgang
Schlafzimmer
Badezimmer
Toilette

2.Obergeschoß:

Schlafzimmer mit 2 Terrassenausgänge
Badezimmer mit Toilette

Keller- Wohnkeller:

Wohnraum
Technikraum
Waschküche

Das Herz des Hauses ist die sehr großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereich im Erdgeschoss. Über eine elegante Treppe gelangt man in das erste Obergeschoss, wo sich drei Zimmer, zwei Balkon sowie ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne und Toilette befinden.
Auf dem 2. Obergeschoss befindet sich ein Schlafzimmer mit eigenem Bad und einer unvergleichlichen ca. 75 m² großen Dachterrasse.
Der Preis EUR 950.000,- gilt für die belagsfertige Ausführung. Eine Schlüsselfertige Variante wäre möglich.Für wunderschöne Lichteinfälle sorgen bodentiefe Glaselemente, Fenster und Schiebetüren. Die Terrassen im Erdgeschoss und im 2. Obergeschoss erlauben dem Betrachter weit schweifende Blicke ins Grüne und zum Kahlenberg. Das gesamt Haus, inklusive Keller, wird mittels Fußbodenheizung beheizt. Die Außenrollläden mit Fliegengitter gehören ebenso zur Ausstattung. Die Fußbodenheizung im Keller macht das Untergeschoss perfekt für Hobbyräume oder für Nutzung als erweiterter Wohnraum. Die Heizung wird von einer ökologisch nachhaltigen Luft-Wasser-Wärmepumpe gespeist.Die idyllische und exklusive Lage ist vor allem gekennzeichnet durch die unmittelbare Nähe zur Alten Donau.Die grüne Wohn-Gegend ist perfekt geeignet für Familien und jeden, der die Exklusivität der Großstadt und ein Zuhause in der Natur schätzt. Das Umfeld "Alte Donau" bietet vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und zu sportlichen Aktivitäten verschiedenster Art. Zusätzlich profitieren Sie hier von der guten Infrastruktur: Die öffentlichen Verkehrsmittel sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar und mit den U-Bahnlinien U6 oder U1 ist man schnell im Stadtzentrum. Mit dem Auto ist man in Kürze auf der Donauufer-Autobahn A22.Für internationales Flair sorgen die nah gelegene UNO City und die Vienna International School.
Öffentliche Verkehrsmittel:U6 Neue Donau 850mBUS 20A 160mU1 VIC Kaisenmühlen mit 20A nur 7 MinutenShopping:Nur eine U-Bahnstation und Sie erreichen Millennium City Einkaufszentrum mit mehreren Geschäften, Restaurants, Drogerien, Modegeschäften, einer Kino und vielem mehr.Das Haus ist auf BAURECHTSGRUND gebaut! Der monatliche Baurechtszins ist nur EUR ca. 340,-.In diesem Projekt ist ein Baurechtsvertrag mit Stift Klosterneuburg auf 60 Jahre abgeschlossen und darüber hinaus gibt es eine zugesicherte Verlängerungsoption.Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe

der Anschrift bearbeiten können. Wir weisen darauf hin, dass die Firma WB IMMO GmbH in einem wirtschaftlichen Naheverhältnis zum Abgeber steht. Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch jedoch nicht beeinträchtigt.
Wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer, nur Anfragen mit vollständiger Angabe des Namens, der Anschrift, der E-Mail Adresse und der Telefonnummer bearbeiten können.
Gerne übermittle ich Ihnen auf Wunsch die Unterlagen und Pläne, Anfragen richten Sie bitte per Mail an mich unter wolkersberger@wbimmo.at
Weitere Informationen und alle Objekte finden Sie unter www.wolkersberger-immo.at
Auch Sie denken daran, Ihre Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten?
Gemeinsam mit Ihnen als Eigentümer ermittle ich, welche Aspekte Ihnen beim Verkauf besonders wichtig sind. Abgestimmt auf Ihre Bedürfnisse und die Zielgruppe Ihrer Immobilie entwerfe ich ein maßgeschneidertes Konzept für die Vermarktung.Über 25 Jahre Markterfahrung, ein effektives Vertriebsnetzwerk und eine umfangreiche Datenbank mit vorregistrierten Immobilien-Käufern sind die Grundlage unseres Erfolgs.Vereinbaren Sie heute noch einen unverbindlichen und kostenfreien Beratungstermin mit mir.
Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin wenden Sie sich bitte an Herrn Wolkersberger 0699/19632101 oder per Mail an wolkersberger@wbimmo.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 / EntfernungenGesundheitArzt

Eckdaten

Grundfläche: 290m²
Wohnfläche: 178m²
Nutzfläche: 248m²

Zimmer: 5
Bäder: 3

Nutzungsart: Haus

Befeuerung: Luftwärmepumpe,
hwbwert: 35m²
hwbklasse: Bm²
fgeewert: 81m²
fgeeklasse: Am²

Preisinformationen

Kaufpreis: 950000€

Kontaktinformationen

Vorname: Helmut
Nachname: Wolkersberger
Tel:: +43 699 1963 2101
E-Mail: wolkersberger@wbimmo.at