Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 105274

erstellt am : 06.11.2024

Objekttyp: 11
Vermarktungsart:Kauf
Gesamtkosten:699000€
Straße:
1220 Wien
Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Vassilena Valkova
Tel: +43 650 5870011
vv@novel-real.at

Wohnfläche: 120.51m²
Nutzfläche: 125.83m²
Grundfläche: 242.77m²

Moderne Gartenvilla "Magnolia" mit großen Eigengrund und luxuriösen Flair!

Willkommen in Ihrem Traumhaus in der Villa Magnolia!

Moderne Gartenvillen mit mit großen Eigengrund und luxuriösem Flair!

Tauchen Sie ein in das Wohlgefühl Ihres neuen Zuhauses. Unsere neu errichteten Gartenvillen vereinen ansprechende Architektur mit einem wohnlichen Ambiente, das Ihnen den Alltag

verzaubern wird. Diese stilvollen Villen bieten den perfekten Rückzugsort für Ihre Familie und Freunde und laden zu unvergesslichen gemeinsamen Momenten ein.

Der Wohn-Essbereich mit großzügigen 40 m² und die offene Wohnküche schaffen eine einladende Atmosphäre, in der kulinarische Erlebnisse zum Vergnügen werden. Hier finden Sie sowohl Raum für gesellige Abende als auch Entspannung nach einem langen Tag.

Ihre privaten Rückzugsorte umfassen drei perfekt geplante Zimmer à 14 m², die reichlich Platz für Stauraum bieten. Ein Zimmer ist als Master Bedroom mit einem integrierten Bad und einem Schrankraum ausgestattet und gewährleistet Privatsphäre und Komfort.

Zusätzlich steht Ihnen ein Wirtschaftsraum zur Verfügung, der flexibel als kleines Büro oder zusätzlicher Stauraum genutzt werden kann. Ein separater Abstellraum bietet Ihnen zusätzlichen Platz und mehr Flexibilität.

Genießen Sie sonnige Tage auf Ihrer wunderschönen Terrasse und in Ihrem Garten, wo Sie ein erfrischender Pool erwartet. Das vom Garten aus zugänglichem Gartenhaus kann zudem als Gartensauna eingerichtet werden.

Abgerundet wird Ihr neues Eigenheim durch einen Autostellplatz mit moderner E-Ladestation, die für umweltfreundliche Mobilität sorgt. Diese Gartenvillen repräsentieren nicht nur einen Wohntraum, sondern auch ein neues Lebensgefühl. Freuen Sie sich auf Ihr wunderschönes Zuhause, das Sie herzlich empfängt und zum Bleiben einlädt.

Die Facts auf einen Blick

Ansprechende wohnliche Architektur
Großzügige Planung, Platz für die ganze Familie und Freunde
Wohn- Essbereich mit rund 40 m2
Offene Wohnküche
Gut geplante 3 Zimmer mit jeweils 14 m2 und ausreichend Platz für Stauraum
Davon ein Master Bedroom mit integriertem Bad und Schrankraum
Gästezimmer, Büro oder Wirtschaftsraum
Große Terrasse mit Garten
Pool optional
Gartenhaus für Stauraum oder Gartensauna
Autostellplatz mit E-Ladestation

Ausstattungs-Highlights

Kühlung über den Fußboden
Sommernachtslüftung für energiesparendes kühlen

Zusätzliche Klimaanlage auf Wunsch
Einzelraumregelung für Heizung und Kühlung
Hochwertige Markenküche mit allen Geräten
Multimediapaket
Raffstores mit Windwächter
Italienische Designerlampen im Außenbereich von Plattek
Pool aufg Wunsch
Sauna auf Wunsch
Außendusche
Luft Wasser Wärmepumpe mit Warmwasserspeicher
Photovoltaikanlage
E-Ladestation
Niedrigenergiehaus

Gestaltungsmöglichkeiten

Wir bieten eine Vielzahl exklusiver Gestaltungsmöglichkeiten für Ihr neues Zuhause, sorgfältig entworfen, um Ihren ästhetischen und qualitativen Erwartungen gerecht zu werden. Ob Classic, Modern, Elegance, Alpine, Scandi, Chic, ganz nach Ihren Wunsch. Viele Ausstattungshighlights lassen keine Wünsche offen wie z.B. optimale und moderne Energie Versorgung, Hochwertige Geräte, Wellnessbereiche, Multimediapakete und vieles mehr. Die Immobilie wird belagsfertig übergeben. Bei Wunsch auch schlüsselfertig.

Ihr Niedrigenergiehaus, Nachhaltig genießen und im Einklang mit der Natur

Das Haus überzeugt nicht nur durch seine exklusive Ausstattung, sondern auch durch seine Bauweise als Niedrigenergiehaus. Es verfügt über eine energieeffiziente Heizungsanlage, die unabhängig von Gas, Fernwärme oder fossilen Brennstoffen arbeitet. Die Kombination aus Luftwärmepumpe und Photovoltaikanlage ergänzt sich optimal: Die Photovoltaikanlage liefert nachhaltigen Strom für die Wärmepumpe, wodurch Kosteneinsparungen erzielt werden können.

Ihre Vorteile

Sicherheit

Steigerung des Wertes der Immobilie
Guter Wiederverkaufswert da nach neuesten Standards errichtet
Unabhängigkeit von fossilen Rohstoffen
Umweltschonend CO_2 neutral
Optimales Heizsystem für Klima und Umweltschutz
unbegrenzt vorhandene Energie Quelle, Versorgungssicherheit
konstant und zuverlässig über das gesamte Jahr verfügbar

Wohnkosten senken/Kostensenkung für den Wartungsbedarf

geringe Heizkosten
unabhängig von Preisschwankungen fossiler Rohstoffe
geringe Betriebskosten

Flächenaufstellung Gartenvilla

Grundstücksfläche: 242,54 m²

Nutzfläche Gesamt: 125,83 m²
Freifläche Gesamt: 167,24 m²
Wohnfläche Gesamt: 120,51 m²
Wohnfläche Erdgeschoß: 59,08 m²
Wohnfläche Obergeschoß: 61,43 m²
Garten / Freifläche: 167,24 m²
Terrasse: 14,4 m²
Pool: 10,8 m²
PKW Stellplatz und Zufahrt: 27 m²

Lage

Willkommen in der Donaustadt, wo dörflicher Charakter, Natur und urbane Infrastruktur zusammentrifft. Eine Vielzahl an Nahversorger, Shopping, Sport, Kindergarten und & Schule, Ärzte und öffentliche Anbindung bieten alle Möglichkeiten. Zur U-Bahn/ U2, gelangt man in wenigen Minuten mit dem Bus 99A, 99B. Der Bus ist in ein paar Gehminuten erreichbar. Die Autoschnellstraße A23/S2 sind direkt und unkompliziert in 15 Min. mit dem Auto zu erreichen.

Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie Frau Vassilena Valkova telefonisch unter +43 650 58 70 011 oder per E-Mail: vv@novel-real.at.

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Mieter an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter hin.

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 <2.000mApotheke <2.000mKlinik <2.500mKrankenhaus <5.500mKinder & SchulenSchule <1.500mKindergarten

<2.000mUniversität <2.000mHöhere Schule
<2.500mNahversorgungSupermarkt <2.000mBäckerei
<2.000mEinkaufszentrum <3.000mSonstigeGeldautomat <3.500mBank
<2.000mPost <2.000mPolizei <2.500mVerkehrBus <500mU-Bahn
<2.000mBahnhof <2.000mStraßenbahn <4.000mAutobahnanschluss
<5.000mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 242.77m²
Wohnfläche: 120.51m²
Nutzfläche: 125.83m²

Zimmer: 4
Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

Befeuerung: Luftwärmepumpe,
hwbwert: 37.5m²
hwbklasse: Bm²
fgeewert: 0.6m²
fgeeklasse: A+m²

Preisinformationen

Kaufpreis: 699000€

Kontaktinformationen

Vorname: Vassilena
Nachname: Valkova
Tel:: +43 650 5870011
E-Mail: vv@novel-real.at