

## **Stilvoll leben in Wiens Donaustadt: Erstklassige Doppelhäuser für höchste Ansprüche!**



**Objektnummer: 205**

**Eine Immobilie von Delis Immobilien GmbH - TESTACCOUNT**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	142,59 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	62,94 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	749.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dennis Delic**

Griha Immobilien  
Stolzenthalergasse 8/1  
1080 Wien

T +43 664 15 6666 6

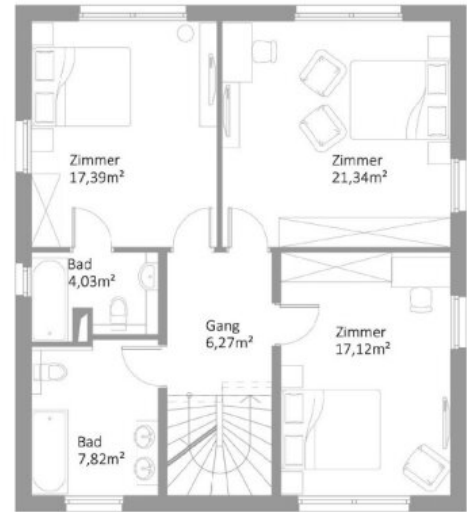




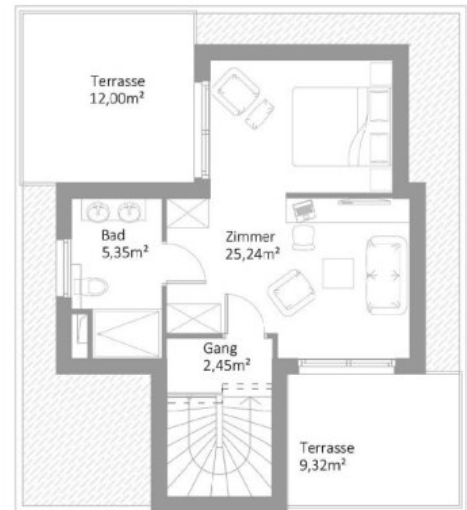




ERDGESCHOSS  
WNF 58,30m<sup>2</sup>



OBERGESCHOSS  
WNF 73,97m<sup>2</sup>



DACHGESCHOSS  
WNF 33,04m<sup>2</sup>



Die in den Unterlagen dargestellten Einrichtungsgegenstände, Gartengestaltungen oder Visualisierungen sind unverbindliche Vorschläge bzw. Referenzbilder. Sie dienen lediglich der Illustration und werden nicht Vertragsbestandteil und sind daher auch nicht im Kaufpreis inbegriffen. Sowohl die in den Plänen angeführten Quadratmeterflächen als auch die restlichen Angaben in den Verkaufsunterlagen und Plänen können sich noch ändern. Aus den Unterlagen kann kein Rechtsanspruch abgeleitet werden.

## Objektbeschreibung

### Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

*Diese zauberhafte Neubauanlage bietet exklusiven Wohnkomfort und zeitgemäße Ausstattung für ein außergewöhnliches Wohnerlebnis.*

*Erkunden Sie die Vielfalt dieser besonderen Immobilie:*

**Wohnmöglichkeit:** einem geräumigen Doppelhaus mit 142,59m<sup>2</sup> Wohnfläche

**Genießen Sie** Ihre private Rückzugsoase mit einem Garten von ca. 63m<sup>2</sup> sowie zwei großzügigen Terrassen von ca. 11m<sup>2</sup>, ideal für entspannte Stunden im Freien.

**Die Immobilie bietet erstklassigen Komfort** mit hochwertigen Merkmalen wie Massivbauweise, Flachdach mit Kies, 3-fach-Wärmeschutzverglasung, Außenliegenden Raffstores und elektrisch bedienbaren Außenrollläden.

**Erleben Sie Luxus durch hochwertige Materialien** wie eine Aluminium-Eingangstür mit seitlicher Glaslichte in Milchglas mit Fingerprint, Lamellenzaun und Terrassengeländer aus Naturglas für zeitlose Eleganz.

**Setzen Sie auf umweltfreundliche Technologien** wie Deckenkühlung, Luft-Wasser-Wärmepumpe, Leerverrohrung für Photovoltaikanlagen und Wasseranschluss im Garten für nachhaltige Wohnlösungen.

**Die Immobilie beinhaltet** Aufschließungskosten sowie einen Stellplatz pro Haus. Zusätzlich bieten wir eine schlüsselfertige Ausführung nach Ihren Wünschen für ein maßgeschneidertes Wohnkonzept.

**Genießen Sie die privilegierte Lage der Magnoliengasse** mit ihrer grünen Umgebung und ausgezeichneten Anbindungen an öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und Bildungseinrichtungen. Erreichen Sie bequem alle Stadtteile Wiens und profitieren Sie von einer lebendigen Nachbarschaft.

**Sichern Sie sich jetzt Ihr Traumhaus im Vorverkauf!** Diese exklusiven Häuser werden 2025 fertiggestellt sein. Werden Sie Teil des Bauprozesses und gestalten Sie Ihre zukünftige Wohnumgebung nach Ihren Wünschen mit! Nutzen Sie heute die Chance, Ihre persönlichen Vorstellungen bei der Ausstattung einzubringen und profitieren Sie von dieser einzigartigen Möglichkeit.

**Kontaktieren Sie uns jetzt, um Ihr Traumhaus zu entdecken und die Zukunft des Wohnens zu erleben!**

Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne weiterführende Dokumente wie den Energieausweis und die Bau- und Ausstattungsbeschreibung zur Verfügung.

**Unser Service** umfasst die komplette Begleitung vom Kaufanbot bis zur Übergabe und darüber hinaus.

Wir unterstützen Sie auch gerne bei der Finanzierung Ihrer Traumimmobilie und bieten die bestmöglichen Konditionen.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.500m

Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap