**PROVISIONSFREI: Ihr Traumhaus nähe Kirschenallee I Ziegelmassiv I Inkl. Keller I Erstbezug I Eigener Stellplatz

Objektnummer: 3404

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	122,00 m²
Nutzfläche:	173,61 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	114,04 m²
Keller:	48,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 31,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,60
Kaufpreis:	759.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

Thomas Eder

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Billrothstraße 31/18
1190 Wien

T +43 699 113 30 100
H +43 699 113 30 100

WIR UNTERSÜTZEN SIE BEI IHRER FINANZIERUNG!

WOLKE7

BEREITS AB 10% EIGENMITTEL

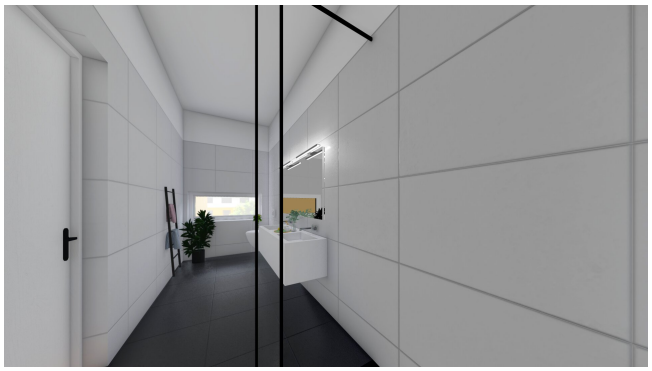
Beispielfinanzierung:

Kaufpreis inkl. Nebenkosten: EUR 770.000,-
20% Eigenmittelanteil: EUR 140.000,-
Kreditsumme: EUR 630.000,-

LAUFZEIT IN JAHREN	45	35	30	25
MTL. RATE	€ 2.436,-	€ 2.714,-	€ 2.935,-	€ 3.256,-

Unverbindliches Berechnungsbeispiel: Die Angaben dienen lediglich zur Veranschaulichung und stellen kein verbindliches Angebot dar. Die tatsächlichen Konditionen können je nach Bonität und Höhe des Eigenmittelanteils variieren. Die Bedingungen und Zinssätze werden von den jeweiligen Partnern festgelegt und können sich jederzeit ändern.

EUROPE
HAND ILLUSTRATED
VECTOR MAP
AWESOME
SINCE
DAY ONE



Objektbeschreibung

+++ DER VERKAUF ERFOLGT PROVISIONSFREI +++

Exklusives Familienparadies in der Lobau - Ihr Traumhaus am Stadtrand von Wien

Willkommen in Ihrem neuen, naturnahen Zuhause!

Higlights der Immobilie I Objektbeschreibung:

- **Einzelhaus I Erstbezug I Fertigstellung Frühjahr 2025 I Ziegelmassivbauweise**
- Auf Eigengrund (kein Baurechtsgrund!)
- Photovoltaik-Vorbereitung
- Vorbereitung für eine Klimaanlage
- **Lage:** Essling I Nähe Kirschenallee I Lobau
- **Gesamtgrundstücksfläche:** ca. 600 m² mit drei Wohnhäusern (2 Doppelhäuser, 1 Einzelhaus)
- **Parkplatz:** Jeweils mit eigenem Parkplatz vor dem Haus
- **Wohnnutzfläche:** ca. 122 m², zuzüglich Keller mit ca. 47,44 m²
- **Zimmeranzahl:** 5 großzügige Zimmer
- **Eigener Garten mit ausreichend Platz für einen Pool (114,04 m²)**

- **Große Dachterrasse mit insgesamt ca. 32,18 m²**
- **Badezimmer im Obergeschoss mit Badewanne und WC**
- **Gäste-WC im Erdgeschoss**
- **Vollkeller für zusätzlichen Stauraum, Hobbyraum, Fitnessraum oder Homeoffice**
- **PKW-Abstellplatz vor dem Haus**
- **Fertigstellung:** Frühjahr 2024
- **Exklusive Ausstattung:** Fußbodenheizung, Ziegelmassivbauweise, Vollwärmefassade, elektrische Rollläden mit Fliegengitter, Sicherheitseingangstüre, Klimavorbereitung
- Nur 5 Fahrradminuten zum **Nationalpark LOBAU DONAU-AUEN**

Raumaufteilung:

Kellergeschoss:

- Technikraum
- 2 zusätzliche Zimmer (vielseitig nutzbar, z.B. als Gästezimmer, Büro, Trainings- oder Hobbyraum)

Erdgeschoss:

- Vorraum mit ausreichend Platz für Schränke

- Großzügige Wohnküche
- Gäste-WC

1. Obergeschoss:

- 3 geräumige Zimmer (ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro)
- Badezimmer mit Dusche, Doppelwaschbecken und WC

Dachgeschoss:

- Ein weiteres Zimmer (ideal als Schlafzimmer oder Büro)
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Großzügige Dachterrassen mit Fernblick

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- **Vorbereitung für Photovoltaikanlage:** Diese Immobilie ist bereits mit einer Leerverrohrung ausgestattet, um die Installation einer Photovoltaikanlage zu ermöglichen. Damit haben Sie die Möglichkeit, saubere Energie aus der Sonne zu gewinnen und Ihren ökologischen Fußabdruck zu reduzieren.
- **Vorbereitung für Klimaanlage:** Die Immobilie ist ebenfalls mit einer Leerverrohrung für eine Klimaanlage ausgestattet. Damit können Sie an heißen Sommertagen ein angenehmes Raumklima genießen und für zusätzlichen Komfort in Ihrem Zuhause sorgen.

Lage:

Diese exklusive Immobilie liegt im Herzen der Lobau, einem der begehrtesten

Erholungsgebiete Wiens. Hier leben Sie am Rande der Großstadt und sind dennoch nur 3 Minuten von der unberührten Natur entfernt. Die Lobau bietet ein Paradies für Naturbegeisterte mit Radwegen, Wäldern, Wanderwegen und vielem mehr. Die perfekte Lage für Familien, die das Stadtleben und die Ruhe der Natur genießen möchten.

Öffentliche Anbindung:

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die Busline 26A bringt Sie bequem ins Stadtzentrum von Wien. In der Nähe befinden sich auch Busverbindungen und die U-Bahnlinie U2, die eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt bietet.

Fazit: Dieses traumhafte Neubauprojekt ist die ideale Wahl für besser verdienende Familien, die ein modernes und naturnahes Leben am Stadtrand von Wien suchen. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich dieses exklusive Angebot zu sichern. Für weitere Informationen und Besichtigungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Kontaktieren Sie uns noch heute, um mehr über Ihr zukünftiges Zuhause zu erfahren.

Hinweis zu den Bildern: Die im Exposé dargestellten Bilder sind Beispielbilder und zeigen, wie Ihr neues Zuhause eingerichtet sein könnte. Das Haus wird belagsfertig verkauft, bietet jedoch die Möglichkeit, auf Wunsch gegen einen Aufpreis schlüsselfertig übergeben zu werden. Wir beraten Sie gerne dazu.

Kaufpreis: EUR 759.000,- (belagsfertig)

Kaufpreis KFZ-Stellplatz: EUR 20.000,- (muss im Zuge des Erwerbes der Immobile mit gekauft werden)

Provisionsfrei!

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihr Ansprechpartner:

THOMAS EDER

Mobil.: +43 699 11 330 100

E-Mail: eder@w7.immo

Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER KONTAKTDATEN BEARBEITEN KÖNNEN.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Geldautomat <2.500m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <3.500m

Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap