

# **Naturnahes Wohnen mit Stil – Einfamilienhaus am Mühlwasser**



Haus 1

**Objektnummer: 5675/429**

**Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Trollblumengasse
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	115,63 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	72,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 41,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Kaufpreis:	895.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Julia Pauer**

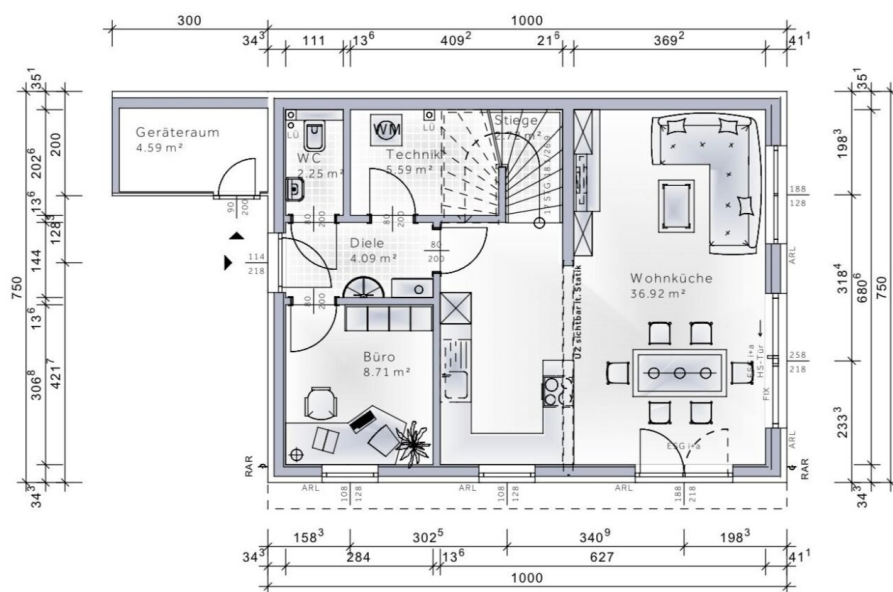
VIEMMO Real Estate GmbH  
Wollzeile 1  
1010 Wien

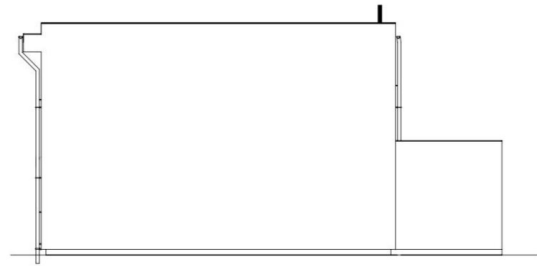
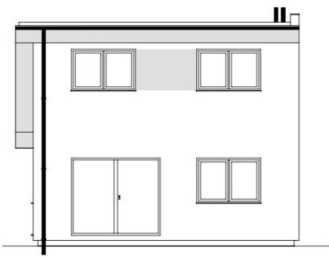
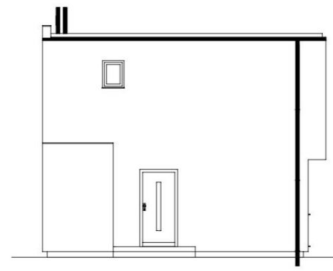
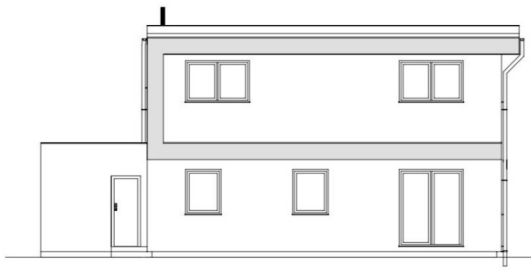




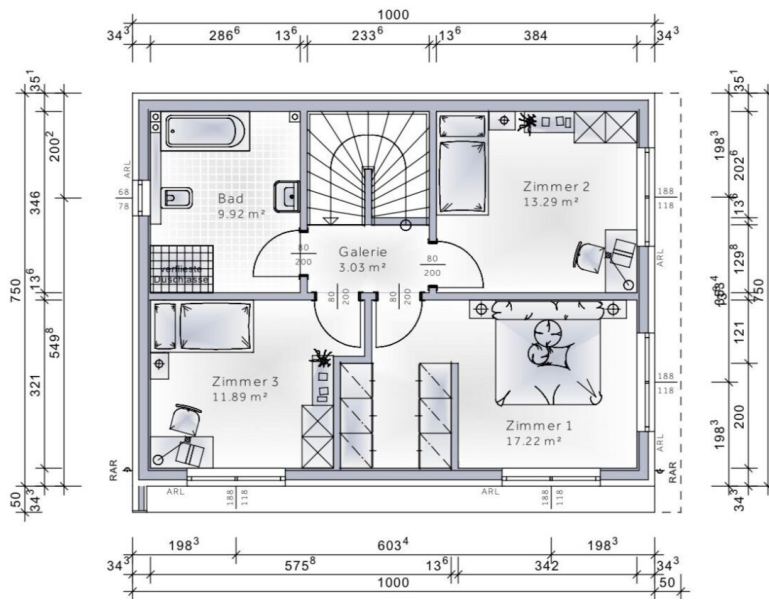






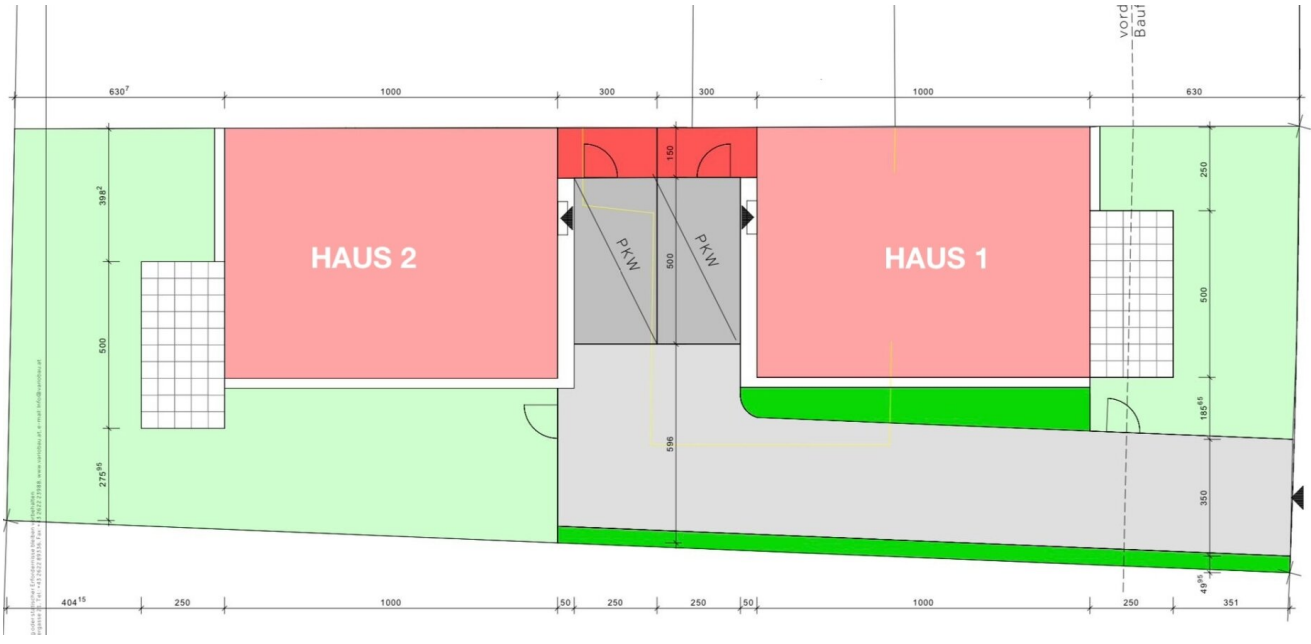






eingetragene Bodenabtieflöhe 1.00m

FFOK +0.17m	FEOK ±0.00m
FB-Höhe	0.17m
Raumhöhe	2.000m
Geschoßhöhe	2.971m
Deckendicke	0.200m
Deckenabkantung	1.25cm



# Objektbeschreibung

## Naturnahes Wohnen mit Stil – Einfamilienhaus am Mühlwasser

In ruhiger, grüner Lage direkt am Mühlwasser entstehen zwei freistehende Einfamilienhäuser, die höchsten Wohnkomfort mit modernster Technik verbinden. Diese eleganten Neubauten bieten großzügige Wohnflächen, eine durchdachte Raumaufteilung und die Möglichkeit, Ihr Zuhause individuell nach Ihren Wünschen zu gestalten. Geplante Fertigstellung Sommer 2025.

Im Exposé finden Sie eine Auswahl an Bildern eines bereits abgeschlossenen Referenzprojektes in schlüsselfertiger Ausführung. Diese Bilder geben Ihnen einen Eindruck davon, wie das Haus nach Fertigstellung aussehen könnte und zeigen die hochwertige Verarbeitung und moderne Ausstattung, die Sie bei der schlüsselfertigen Variante erwarten dürfen. Lassen Sie sich inspirieren und entdecken Sie die vielen Gestaltungsmöglichkeiten Ihres neuen Zuhauses!

### Eckdaten der Häuser:

- **Wohnfläche:** 115,63 m<sup>2</sup>, ideal auf zwei Etagen verteilt
- **Zimmer:** 3 Schlafzimmer + 1 Büro, ideal für Familien oder Homeoffice
- **Garten:** 72 m<sup>2</sup>, Ihr privater Rückzugsort im Grünen
- **Terrasse:** 12,5 m<sup>2</sup>, perfekt für entspannte Abende im Freien
- **Bauweise:** Hochwertige Holzriegelkonstruktion von der Firma VARIO Haus
- **Heizung:** Energieeffiziente Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung
- **Dach:** Flachdach, vorbereitet für eine optionale Photovoltaikanlage
- **Ausführung:** Belagsfertig PLUS, inkl. Malerarbeiten – Optional Schlüsselfertig (Aufpreis EUR 60.000,-)

- **Parken:** Jeweils 1 PKW-Stellplatz direkt vor dem Haus

## **Raumaufteilung:**

### **Erdgeschoss:**

- Heller **Wohn-/Essbereich** mit 36,92 m<sup>2</sup> und direktem Zugang zur Terrasse
- Praktisches **Büro** (8,71 m<sup>2</sup>), ideal für Homeoffice oder Gästezimmer
- Separates **WC** und großzügiger **Technik-/Abstellraum**
- **Vorraum** (4,09 m<sup>2</sup>) mit genug Platz für Garderobe und Stauraum
- Zusätzlicher **Geräteraum** für alles, was draußen Platz finden soll

### **Obergeschoss:**

- **Galerie** (3,03 m<sup>2</sup>) als Verbindungsraum zu den Schlafräumen
- Großes **Schlafzimmer** (17,22 m<sup>2</sup>) mit eigenem Walk-in-Kleiderschrank
- Zwei weitere **Zimmer** (13,29 m<sup>2</sup> und 11,89 m<sup>2</sup>), perfekt als Kinderzimmer oder Gästezimmer
- Großzügiges **Badezimmer** mit 9,92 m<sup>2</sup>, ausgestattet für Ihre persönliche Wellnessoase

**Wohnen im Grünen – und doch nah an der Stadt** Die Lage am Mühlwasser garantiert ein Leben im Einklang mit der Natur. Ob für Spaziergänge, Fahrradtouren oder entspannte Stunden im Garten – hier finden Sie Ruhe und Erholung direkt vor der Haustür. Gleichzeitig

erreichen Sie dank der nahegelegenen U2-Station **Donaustadtbrücke** und mehreren Buslinien das Wiener Stadtzentrum in kurzer Zeit.

### **Besonderheiten:**

- Exklusives Wohnen in einer der begehrtesten Gegenden Wiens
- Hochwertige, energieeffiziente Bauweise für niedrige Betriebskosten
- Belagsfertige Ausführung PLUS inklusive Ausmalen – mit der Möglichkeit, Ihr Haus schlüsselfertig zu gestalten
- Optimale Raumaufteilung für Familien oder Menschen, die von zu Hause aus arbeiten
- Ausbauoptionen: Flachdach ideal für eine Photovoltaikanlage zur Energiegewinnung

**Preis:** EUR 895.000,- zzgl. 3,6% (inkl. 20%) Vermarktungshonorar in belagsfertiger Ausführung Plus

**Ihr neues Zuhause erwartet Sie!** Lassen Sie sich von der einmaligen Lage und der hochwertigen Bauweise überzeugen. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

---

### **Rechtliche Hinweise zur Immobilienvermittlung**

#### Provisionspflicht

Die Vermittlung dieser Immobilie erfolgt gemäß den Bestimmungen des österreichischen Maklergesetzes (MaklerG) und der Immobilienmaklerverordnung (IMV). Die im Exposé angeführte Provision ist vom Käufer zu tragen und wird nur im Erfolgsfall fällig.

Provision gemäß § 6 MaklerG

Die Höhe der Provision beträgt 3% des Kaufpreises zuzüglich 20% Umsatzsteuer, soweit

nichts anderes vereinbart ist. Die Provision ist mit Unterzeichnung des Kaufvertrages fällig und zahlbar.

#### Informationspflichten gemäß § 30b KSchG

Als Immobilienmakler sind wir verpflichtet, den Interessenten über alle wesentlichen Informationen und Eigenschaften der Immobilie zu informieren. Diese Verpflichtung umfasst insbesondere:

- Alle wesentlichen Daten der Immobilie, wie Baujahr, Größe, Zustand und Ausstattung.
- Informationen über bestehende und geplante bauliche Maßnahmen.
- Angabe der rechtlichen und finanziellen Bedingungen des Kaufvertrages.

#### Widerrufsrecht gemäß FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz)

Für Verbraucher im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes (KSchG) gilt ein 14-tägiges Widerrufsrecht bei Vertragsabschlüssen, die außerhalb unserer Geschäftsräume oder über Fernabsatz zustande kommen. Eine detaillierte Widerrufsbelehrung wird im Falle eines Vertragsabschlusses gesondert übermittelt.

#### Datenschutz

Die im Zuge der Immobilienvermittlung erhobenen personenbezogenen Daten werden gemäß den Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) verarbeitet und ausschließlich zum Zweck der Immobilienvermittlung verwendet. Weitere Informationen zum Datenschutz entnehmen Sie bitte unserer Datenschutzerklärung auf unserer Website.

#### Haftungsausschluss

Alle im Exposé und Inserat gemachten Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben übernehmen wir keine Gewähr. Tippfehler und Irrtümer sind vorbehalten. Jegliche Gewährleistung für unrichtige Informationen, Tippfehler oder sonstige Fehler im Inserat ist ausgeschlossen.

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 / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <750m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <750m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <750m

Universität <2.500m

Höhere Schule <3.750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <2.750m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.250m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap