

Rarität in Alte Donau Nähe | Modernes Traumhaus auf Eigengrund mit Pool, Sauna und Garage in Bruckhausen



Vogelperspektive - 3

Objektnummer: 6864/153

Eine Immobilie von Pagoni Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	202,00 m ²
Nutzfläche:	220,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	3
Heizwärmebedarf:	B 35,28 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	2.690.000,00 €
Betriebskosten:	120,00 €
USt.:	12,00 €
Provisionsangabe:	

96.840,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ivan Paunovic

Pagoni GmbH







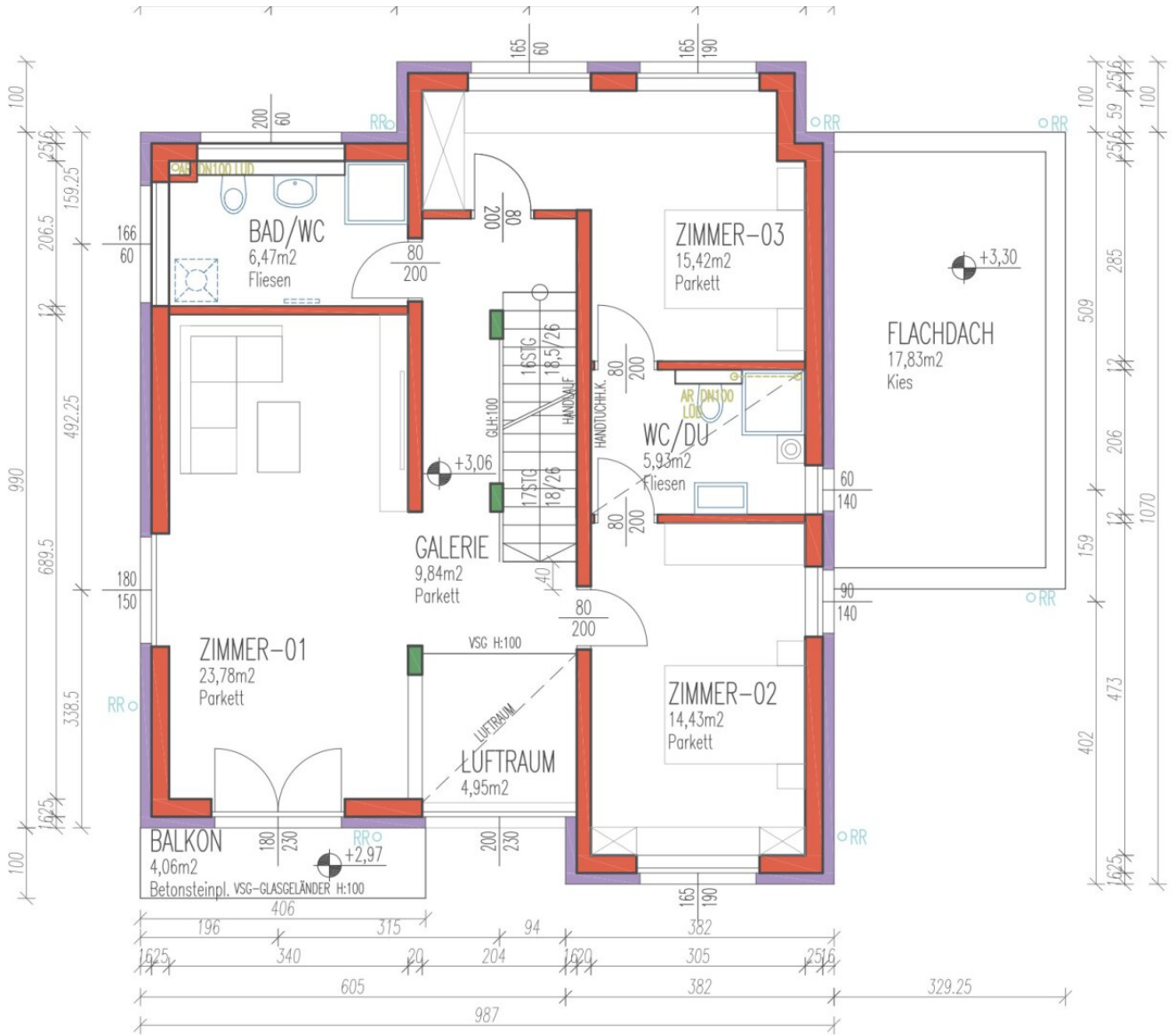




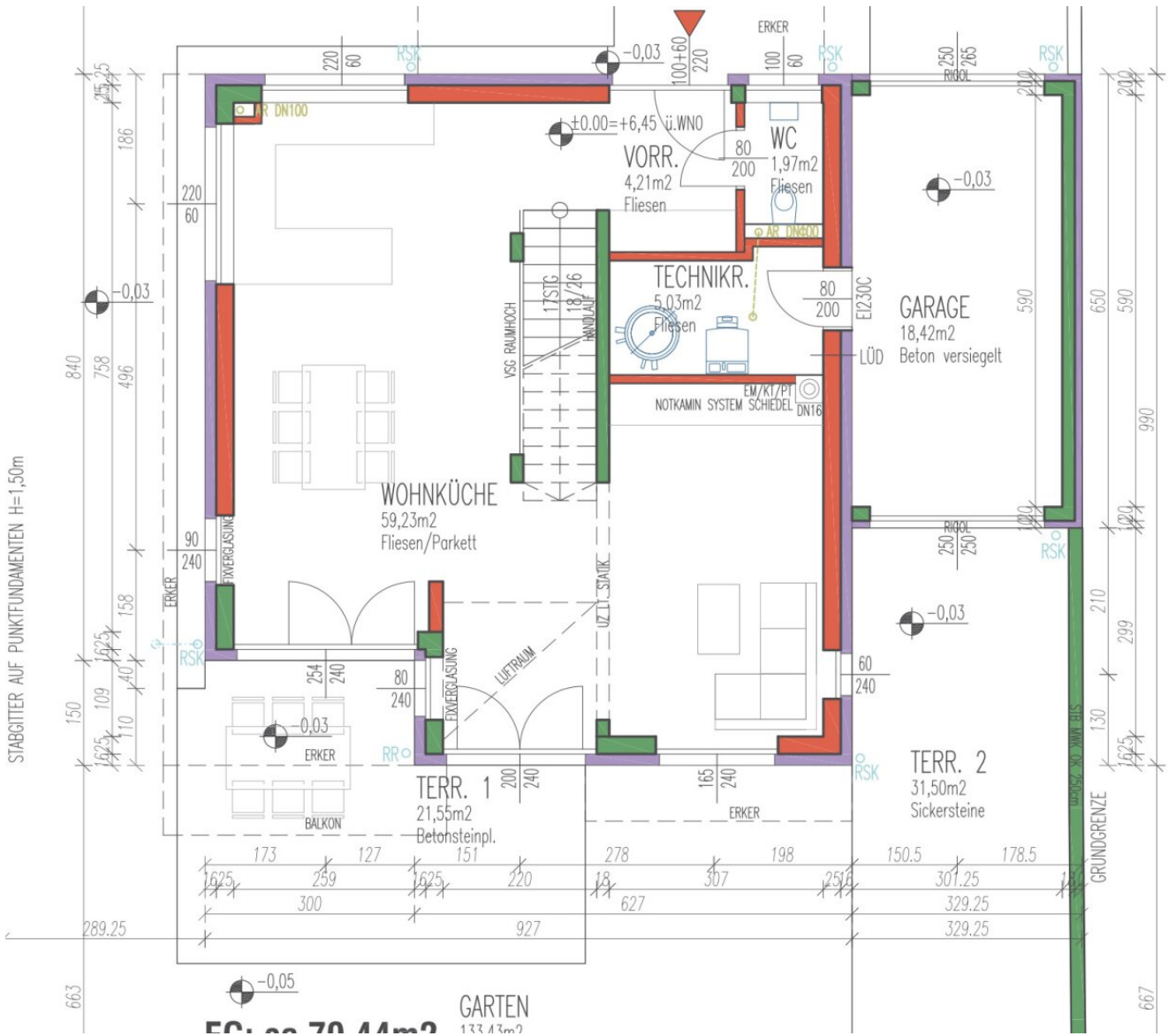


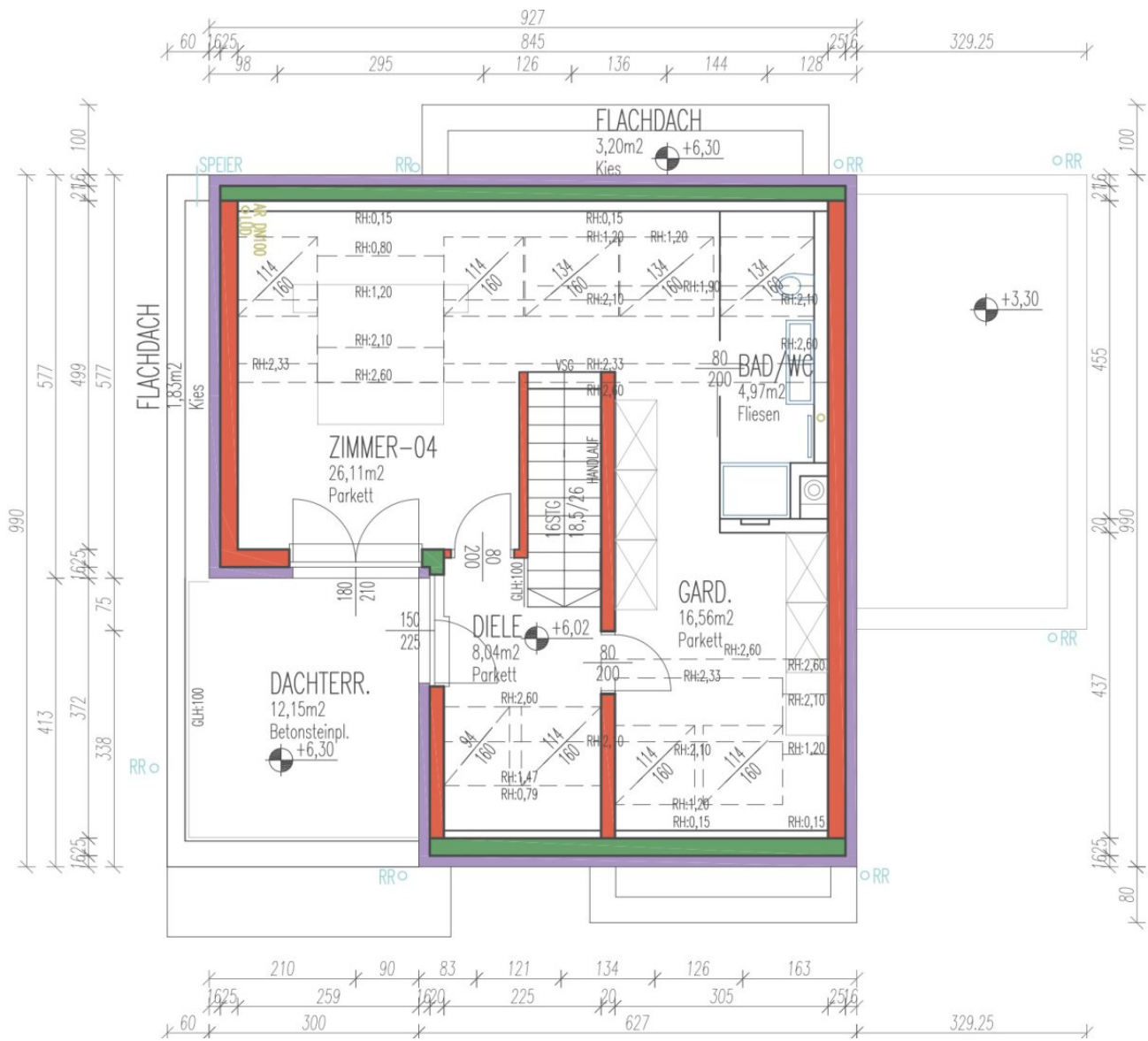






STABGITTER AUF PUNKTFUNDAMENTEN H=1,50m





Objektbeschreibung

Vollmöbliertes Traumhaus auf Eigengrund mit Pool, Sauna und Outdoor-Küche hochwertig ausgestattet in Donau Nähe

Hier bietet sich Ihnen die Gelegenheit eine echte Seltenheit zu erwerben.

Zum Verkauf gelangt ein Einfamilienhaus auf einem ca. 330 m² großen Grundstück in U-Bahn Nähe. Das Haus ist mit feinsten Fliesen und Parkettböden ausgestattet und wirkt modern und luxuriös. Das Einfamilienhaus kann vollmöbliert erworben werden. Die nächstgelegenen U-Bahn Stationen sind die U1 Station Alte Donau und die U6 Station Neue Donau.

Das Haus verfügt über drei Etagen, im Erdgeschoss befindet sich der Vorraum samt Gäste-WC und die Wohnküche mit Essbereich. Im 1. Obergeschoss befinden sich 3 Zimmer und zwei Bäder. Im Dachgeschoss befindet sich das Master-Bedroom samt begehbare Garderobe, einer freistehenden Badewanne und eigener Dusche. Das Ober-, und Dachgeschoss sind mit einer Mini-Bar ausgestattet.

Eine Luft/Wasser-Wärmepumpe sorgt in Kombination mit einer Fußbodenheizung für eine energieeffiziente Beheizung und Warmwasserbereitung. Durch die Bauweise sind minimale Wärmeverluste und optimale Energienutzung möglich. Das Gebäude bietet dank der modernen Bauweise langfristig niedrige Betriebskosten bei höchstem Wohnkomfort. Ideal für umweltbewusste Käufer, die auf Qualität und Effizienz setzen.

Highlights auf einen Blick

- + grün, ruhig und doch zentral
- + exklusives Mobiliar
- + Außen-Sauna
- + Fußbodenheizung
- + Pool
- + Luftwärmepumpe

+ 3 Badezimmer und 4 Toiletten

+ Minibar im 1. OG und Dachgeschoss

Eckdaten

Baujahr: 2019

Wohnfläche: ca. 202 m² zzgl. Garage von

Geschosse: Erdgeschoss und Obergeschoss

Stellplätze: ca. 18 m² große Garage

Grundstücksgröße: 331 m² laut Grundbuch

Bebaute Fläche: 131 m²

Heizungsart: Fußbodenheizung mit Luftwärmepumpe

Beziehbar: nach Vereinbarung - jedoch min. 2 Monate ab Kaufvertragsunterzeichnung

Raumaufteilung

Erdgeschoss

Vorraum

WC

Wohnküche

Technikraum

Garage

1. Obergeschoss

3 Schlafzimmer

2 Bäder mit WC

Vorraum

Galerie

Dachgeschoss

Zimmer

Bad mit Dusche und Wanne

Garderobe

Dachterasse

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Lage im 21. Bezirk Wiens (Floridsdorf). Die Nähe zur Alten und Neuen Donau bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Schwimmen, Spaziergehen oder Radfahren in naturnaher Umgebung. Gleichzeitig ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr hervorragend: Die U-Bahn-Station U6 Neue Donau sowie U1 Alte Donau, sowie diverse Bus- und Straßenbahnlinien sorgen für schnelle Verbindungen ins Stadtzentrum und andere Teile Wiens. Die Lage vereint Erholung und urbane Infrastruktur auf ideale Weise.

U-Bahn: U1 Alte Donau, U6 Neue Donau

Autobuslinien: 20A, 20B

Kaufpreis: 2.690.000 EUR

Provision: 3 % zzgl. USt. vom Kaufpreis

Betriebskosten: genaue Aufschlüsselung noch ausstehend

Kontaktieren Sie uns für eine Besichtigung unter [+43 660 570 77 23](tel:+436605707723) oder info@pagoni.at

ENGLISH

Fully furnished dream house on its own plot with pool, sauna and outdoor kitchen with high-quality equipment near the Danube (!

Here you have the opportunity to acquire a real rarity.

For sale is a detached house with garage on a plot of approx. 330 m² close to the subway. The house is fitted with the finest tiles and parquet flooring and has a modern and luxurious appearance. The detached house can be purchased fully furnished. The nearest subway stations are the Alte Donau U1 station and the Neue Donau U6 station. The house has three floors, on the first floor there is the entrance hall with guest WC and the eat-in kitchen with dining area. On the 1st floor there are 3 bedrooms and two bathrooms. On the top floor is the master bedroom with walk-in wardrobe, a free-standing bathtub and en-suite shower. The upper and top floors are equipped with a mini-bar.

Highlights

- + green, quiet and yet central - just a few minutes from the U1 or U6 - just a few minutes by car to the city center
- + fully furnished - mostly with custom-made furniture
- + outdoor sauna
- + underfloor heating
- + pool
- + air heat pump
- + 3 bathrooms and 4 toilets
- + minibar on the 1st floor and top floor

Key data

Year of construction: 2019

Living space: approx. 202 m² plus garage from

Floors: first floor and upper floor, roof

Parking spaces: approx. 18 m² garage

Developed area: 131 m²

Heating type: Underfloor heating with air heat pump

Available: by arrangement - but min. 2 months from signing the purchase contract

Room layout

Ground floor

Anteroom

WC

Kitchen/living room

Technical room

garage

1st floor

3 bedrooms

2 bathrooms with WC

Anteroom

gallery

top floor

bedroom

Bathroom with shower and bathtub

Wardrobe

Roof terrace

Location

This property can be described as paradise without exaggeration. Hardly any traffic and at night at the latest it is as quiet as a mouse. The bus stop on line 20A is literally on your doorstep, so you are well connected to the public transport network.

Subway: U1 Alte Donau, U6 Neue Donau

Bus lines: 20A, 20B

Price: EUR 2,690,000

Commission: 3% plus VAT of the purchase price

Operating costs: exact breakdown still pending

Contact us for a viewing at +43 660 570 77 23 or info@pagoni.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 / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap