

**NUR NOCH EIN HAUS VERFÜGBAR! Donauinsel Deluxe:
Exklusive Wohnräume in der Voltelinistraße, 1210 Wien -
moderne Technologie und Eigengrundprivileg!**



Objektnummer: 276815

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Voltelinistraße
Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	133,82 m ²
Nutzfläche:	181,66 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	27,58 m ²
Keller:	47,84 m ²
Heizwärmebedarf:	B 42,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	689.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

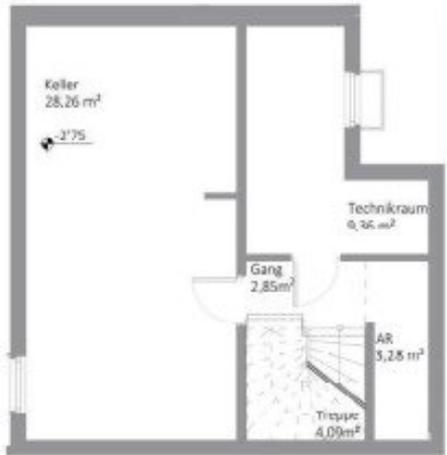


Martina Bezak

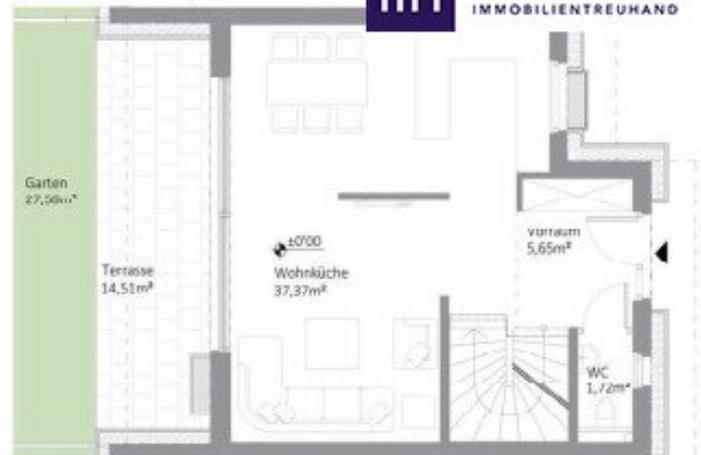




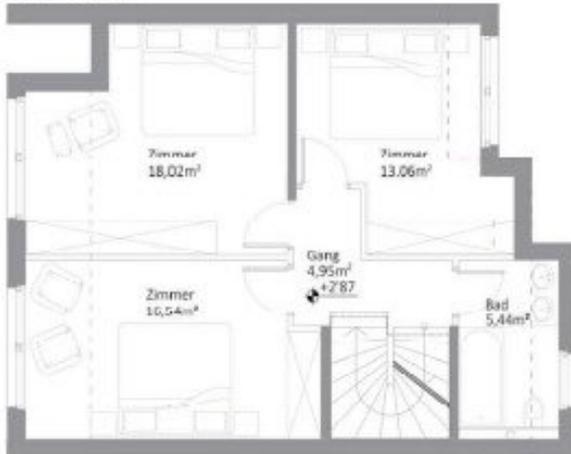
KELLERGECHOSS
NF 47,84m²



ERDGESCHOSS
WNF 44,74m²



OBERGECHOSS
WNF 58,01m²



DACHGESCHOSS
WNF 31,07m²

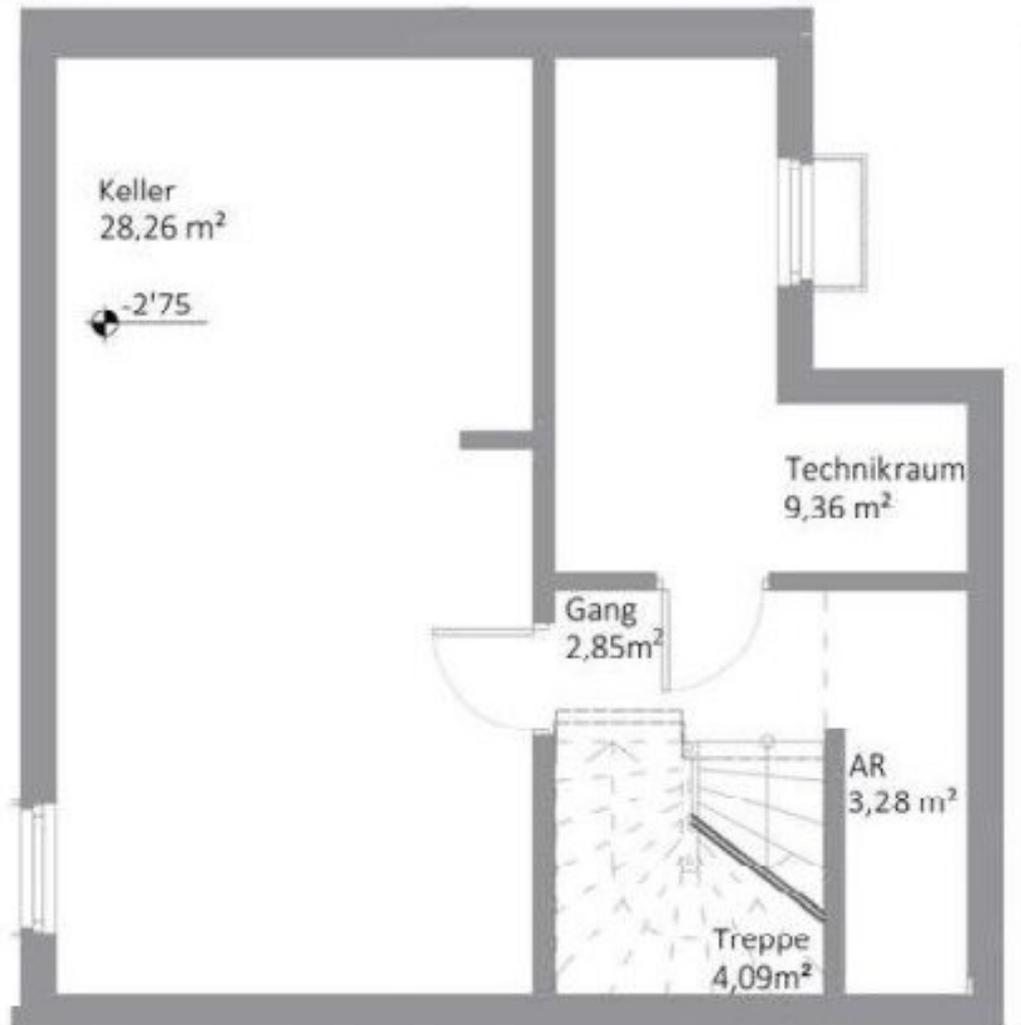


KELLERGESCHOSS

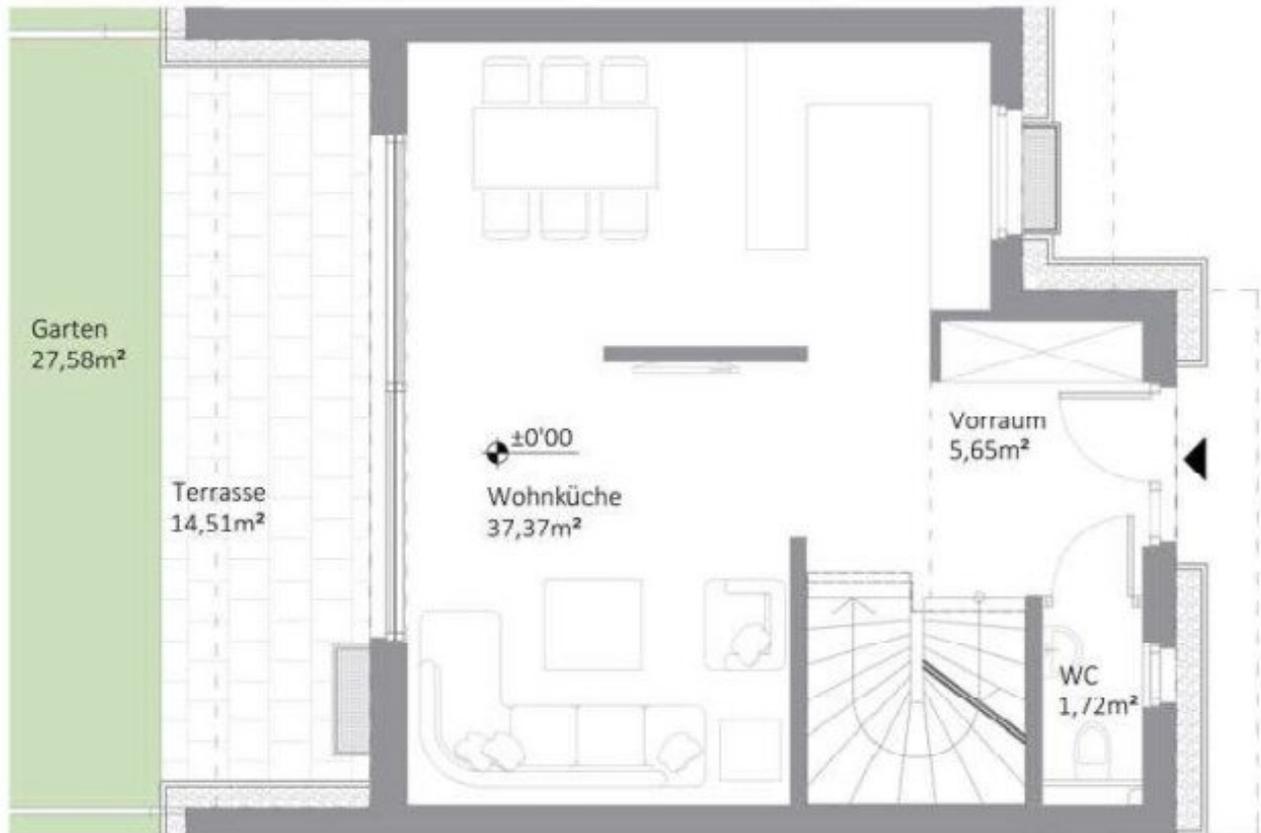
NF 47,84m²



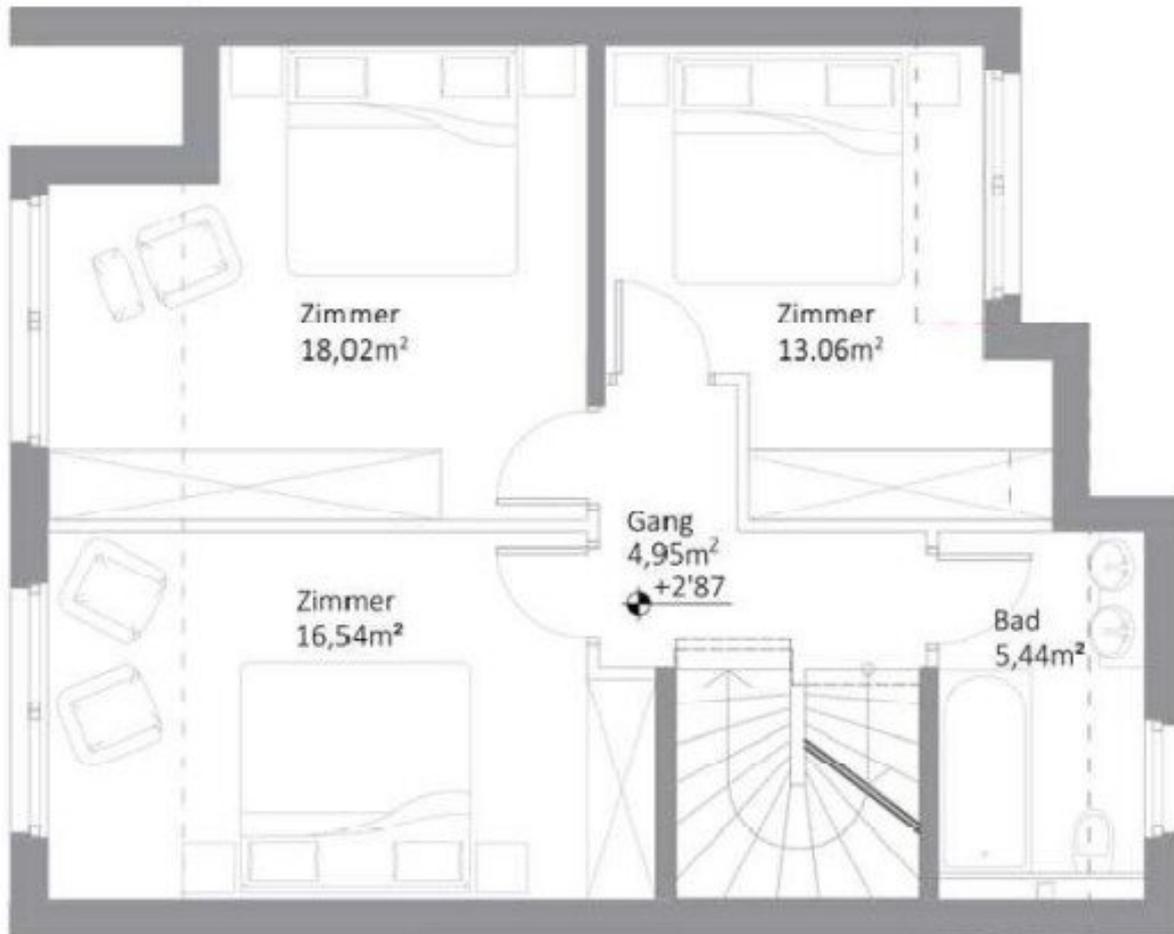
SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



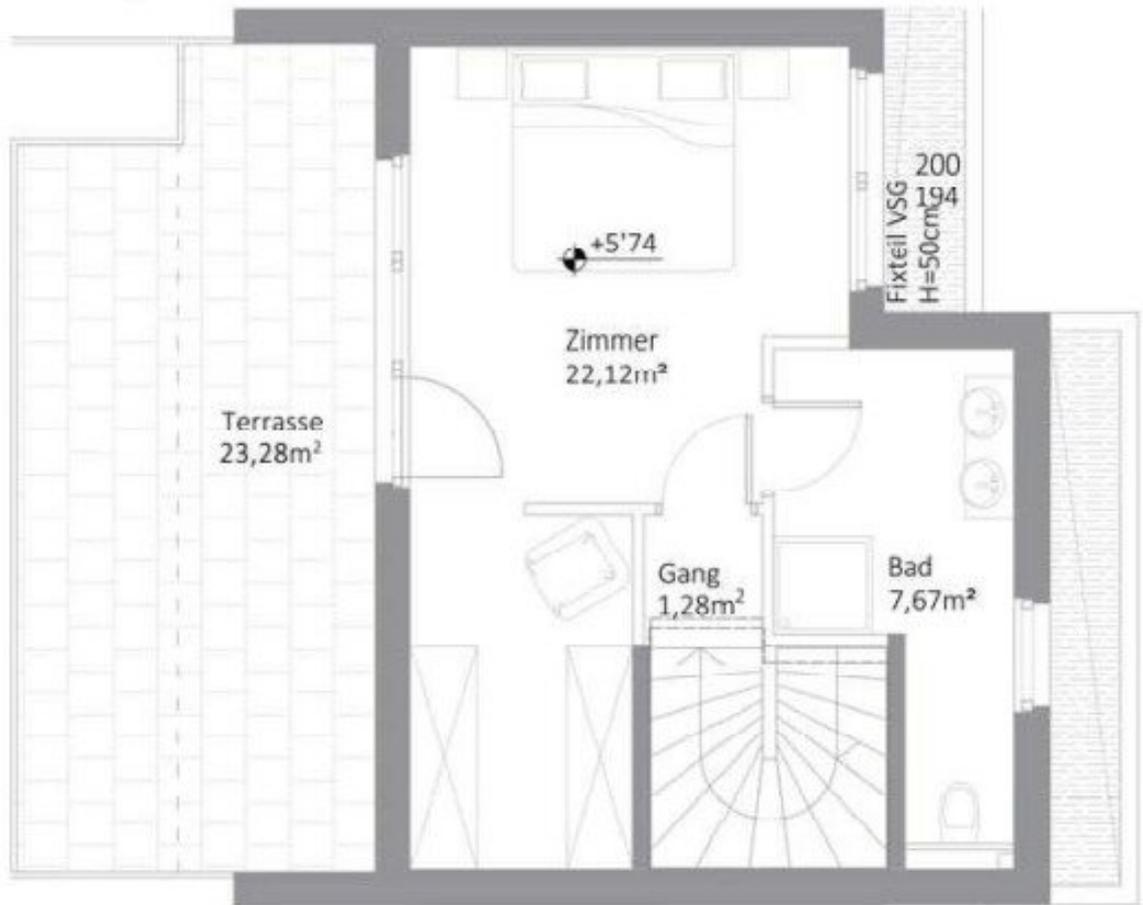
ERDGESCHOSS
WNF 44,74m²



OBERGESCHOSS
WNF 58,01m²



DACHGESCHOSS
WNF 31,07m²



Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause erwartet Sie! Exklusives Wohnen mit Nähe zur Donauinsel und Schwarzlackenu! EIGENGRUND!

Willkommen in Ihrer Reihenhausanlage, wo modernes Design auf durchdachte Funktionalität trifft. Diese exklusive Wohnadresse in der Voltelinistraße 13, 1210 Wien, bietet Ihnen nicht nur ein Zuhause, sondern ein Lebenskonzept. Mit nur 3 Häusern, die zwischen 116 und 133 m² groß sind, erleben Sie das perfekte Gleichgewicht zwischen Intimität und großzügigem Wohnraum.

Ihre Highlights:

- **Moderne Architektur:** verleiht Ihrem Zuhause eine zeitgemäße Ästhetik.
- **Lichtdurchflutete Räume:** Genießen Sie die natürliche Belichtung durch Kunststoff-Alu-Fenster mit 3-fach Wärmeschutzverglasung und elektrisch bedienbaren außenliegenden Raffstores und Rollläden.
- **Privatsphäre:** Milchglasscheiben im WC und Bad sowie ein moderner Lamellenzaun runden das Gesamtkonzept ab.
- **Komfortables Raumklima:** Die Deckenkühlung über Betonaktivierung in allen Aufenthaltsräumen sorgt für angenehme Temperaturen zu jeder Jahreszeit.
- **Energieeffizienz:** Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe und vorbereitete Leerrohre auf dem Dach für eine Photovoltaikanlage tragen zur Nachhaltigkeit Ihres neuen Zuhauses bei.
- **Privater Außenbereich:** Entspannen Sie in Ihrem eigenen Garten mit einer Fläche zwischen 27 und 64 m², komplett mit Wasseranschluss und Humusschicht.
- **Großzügige Terrassen:** Erweitern Sie Ihren Wohnraum auf den Terrassen zwischen 29 und 37 m²
- **Komfortable Extras:** PKW-Abstellplatz vor der Türe (im Kaufpreis inkludiert)

Schlüsselfertige Ausführung nach Wunsch möglich. Die schlüsselfertige Ausführung beträgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung € 39.000.- brutto / Haus

Geplante Fertigstellung laut dem Bauträger: Ende 4. Quartal 2024

Lage, Lage, Lage: Wohnen in der Voltelinistraße, 1210 Wien Die Lage der Voltelinistraße

vereint die Vorteile des urbanen Lebens mit der Ruhe und Grünflächen einer Vorstadt. Hier können Sie ein harmonisches Gleichgewicht zwischen modernem Stadtleben und einem erholsamen Zuhause finden. Nutzen Sie diese Gelegenheit, um in einer der begehrtesten Gegenden von Wien zu wohnen.

Naturverbundenheit und Erholung: Die Nähe zu Schwarzlackenu und zur Donauinsel verspricht eine idyllische Umgebung, die zu Spaziergängen am Ufer oder erholsamen Picknicks einlädt. Erleben Sie die Schönheit der Natur direkt vor Ihrer Haustür. Ob Joggen, Radfahren oder einfach nur Entspannen – hier ist für jeden etwas dabei.

Wassersport und Freizeitaktivitäten: Die Wasserlage eröffnet Ihnen nicht nur beeindruckende Ausblicke, sondern auch die Möglichkeit zu verschiedenen Wassersportaktivitäten und Freizeitunternehmungen am Wasser.

Verkehrsanbindung: Die Verkehrsanbindung sorgt für mühelose Mobilität. Die Bus Station 34A (Floridsdorf - Schwarzlackenu - Strebersdorf) ist nur wenige Gehminuten entfernt, und die Autobahn A22 ist schnell erreichbar. Dies ermöglicht Ihnen eine schnelle Anbindung an das Stadtzentrum von Wien sowie an die umliegenden Regionen.

Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie: Die Voltelinistraße befindet sich 3,4km vom Shopping-Center Nord, Supermärkten und lokalen Geschäften, die Ihnen eine Vielfalt an Einkaufsmöglichkeiten bieten. Auch gastronomische Highlights und gemütliche Cafés befinden sich in der Umgebung.

Bildungseinrichtungen: Familien mit Kindern profitieren von der Nähe zu Bildungseinrichtungen höchster Qualität.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und vereinbaren Sie eine Besichtigung – **Ihr neues Zuhause erwartet Sie bereits!**

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- Energieausweis
- Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Übergabe bis hin zu diversen Ummeldungen. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Nutzen Sie diese einzigartige Gelegenheit, um in Ihr neues Traumhaus einzuziehen und kontaktieren Sie uns noch heute:

Martina Bezak, 0664 398 65 65, E-Mail.: martina.bezak@schantl-ith.at

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Gerne beraten wir Sie kostenlos bei der Bewertung Ihrer Immobilie und präsentieren Ihnen die dafür entscheidenden Informationen und Unterlagen unverbindlich.

Bei den Fotos handelt es sich um Muster-Visualisierungen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.250m
Klinik <2.750m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.250m
Höhere Schule <2.250m

Nahversorgung

Supermarkt <1.250m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.250m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <3.250m

Straßenbahn <1.250m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap