

Modernes Einfamilienhaus in idyllischer Lage



Objektnummer: 6226

Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	167,36 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	3
Stellplätze:	2
Keller:	61,75 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,59 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 804,00
Gesamtmiete	3.437,50 €
Kaltmiete (netto)	3.000,00 €
Kaltmiete	3.125,00 €
Betriebskosten:	125,00 €
USt.:	312,50 €
Provisionsangabe:	

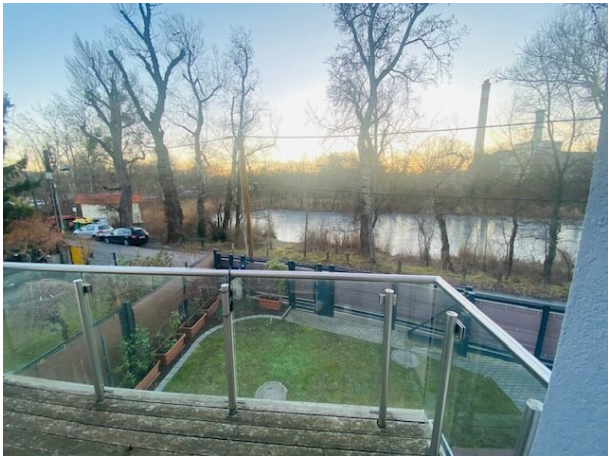
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

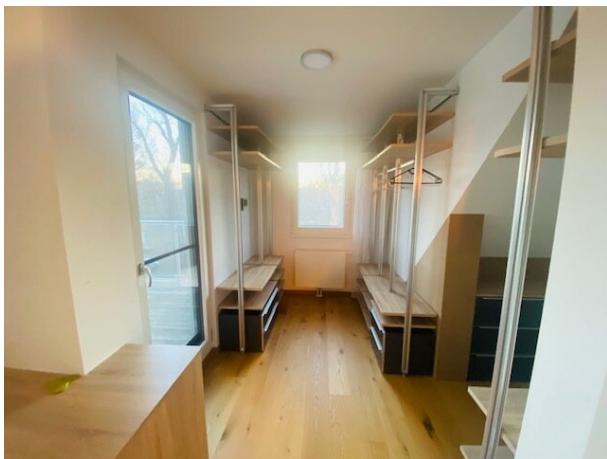
Mag. Maria Rieger

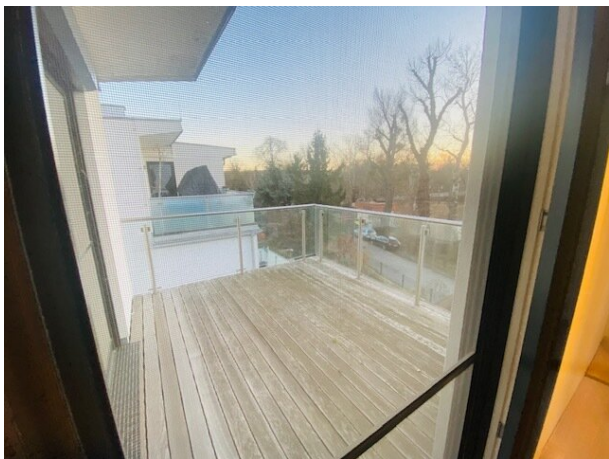
ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH
Lerchenfelder Straße 88-90
1080 Wien

T +43 1 409 84 00









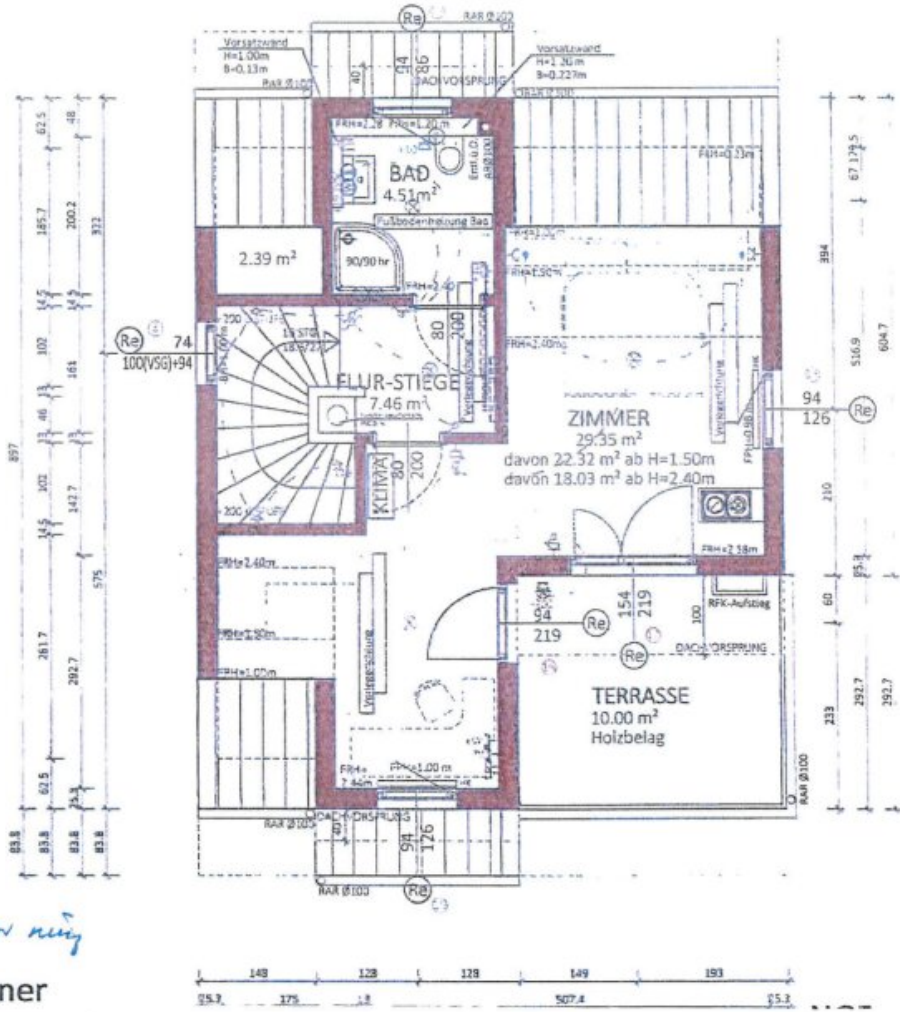


DACHGESCHOSS

Vorzeichnung

PAJEK c⁴

	152.2	248	746	345.3	
25.3	124.9	11	204.5	14.5	328.5
25.3			352.4	14.5	328.5
25.3	116.7	11	227.7	14.5	328.5
	148	128	128		342

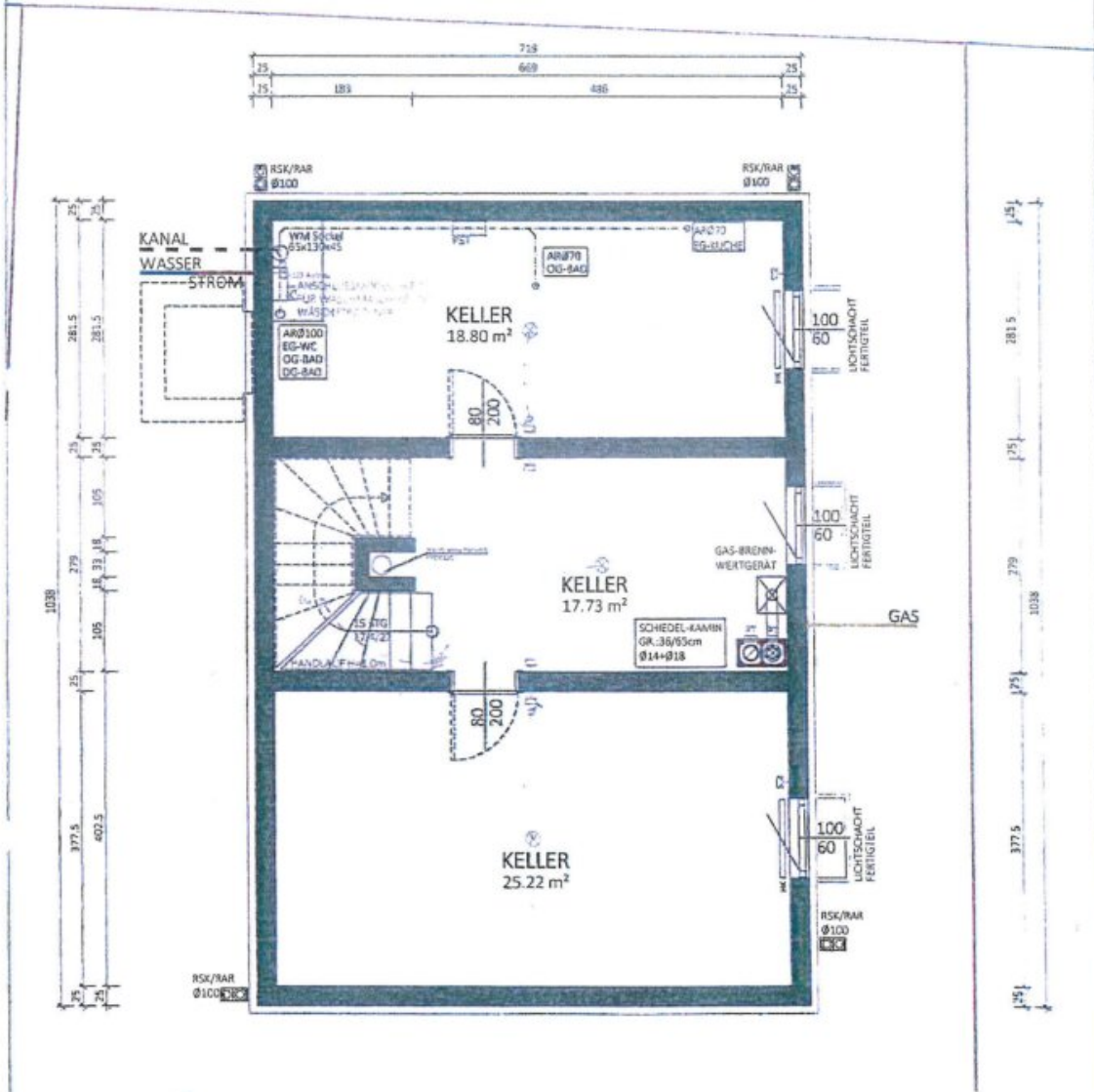


Clon nüg
Klotzner

KELLERGESCHOSS

sämtliche E-Inst. Unterputz

PAJEK Beilage



Objektbeschreibung

Das 2017 auf Eigengrund errichtete Einfamilienhaus befindet sich direkt an der malerischen „Alten Naufahrt“ am Naufahrtweg, eingebettet zwischen Schillerwasser und Mühlwasser. Die Liegenschaft vereint die Vorteile urbanen Wohnens mit einer ruhigen, naturnahen Umgebung und bietet höchste Lebensqualität.

Exklusive Highlights

- **Drei großzügige Terrassen** mit südwestlicher Ausrichtung und traumhaftem Ausblick ins Grüne und auf die Naufahrt
- Ein **liebevoll gestalteter Garten** für Entspannung und Freizeit
- **Hochwertige Ausstattung**, die Komfort und Eleganz vereint

Mit einer Wohnnutzfläche von rund **167,36 m²**, verteilt auf drei Ebenen, sowie einem **beheizten Keller** von **61,75 m²**, bietet das Haus reichlich Platz für die ganze Familie.

Raumaufteilung

Erdgeschoss: 67 m² Wohnnutzfläche

- Eingangsbereich
- Offene Wohnküche (ca. 56,60 m²) mit hochwertiger Markenküche und praktischem Abstellraum
- Gäste-WC mit Handwaschbecken
- Zugang zur traumhaften Terrasse und zum liebevoll gestalteten Garten

Obergeschoss: 58,88 m² Wohnnutzfläche

- Flur
- Geräumiges Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und WC
- Drei Schlafzimmer (je ca. 13 m² bis 14 m²)
- Terrasse

Dachgeschoss: 41,32 m² Wohnnutzfläche

- Flur
- Tageslicht-Badezimmer mit Dusche und WC
- 1 Master-Bedroom mit begehbarem Kleiderschrank und großzügiger Terrasse

Keller (beheizt, mit hochwertigen Fliesen):

- Vorkeller
- Technikraum mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss
- Zwei zusätzliche Kellerräume

Ausstattungs-Highlights

- Fußbodenheizung für behaglichen Komfort
- Klimaanlage für angenehme Temperaturen

- Echtholzparkett aus Eiche in allen Wohnräumen
- Holz-Alu-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung
- Elektrische Rollläden mit Fernbedienung an allen Fenstern und Terrassentüren
- Wäscheabwurfschacht über alle drei Etagen
- 2 Kfz-Stellplätze

Infrastruktur

Das Haus überzeugt nicht nur durch seine hochwertige Ausstattung, sondern auch durch seine erstklassige Lage. Die Nähe zur Natur, kombiniert mit einer guten Anbindung an urbane Einrichtungen, macht diese Immobilie zu einem idealen Zuhause.

- **Bildungseinrichtungen, Nahversorgung und Gesundheitsversorgung:** Alles Wesentliche finden Sie in der Umgebung, etwa 1 km entfernt.
- **Öffentliche Anbindung und Individualverkehr:** Eine Bushaltestelle liegt in ca. 100 m Entfernung, die Autobahn erreichen Sie nach etwa 1 km.

Hinweis:

Die Angaben wurden von uns mit größter Sorgfalt geprüft. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität können wir jedoch keine Gewähr übernehmen.

Für weitere Informationen stellen wir Ihnen gerne ein persönliches Exposé zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Frau Mag. Maria Rieger, Mobil: +43 699 1414 4040, Mail: m.rieger@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <2.500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <2.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <2.500m
Bank <2.500m
Post <2.500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap