# ERSTBEZUG: Hochwertiges Einfamilienhaus auf Eigengrund mit Pool | PV+Speicher | Deckenkühlung | Wohnraumbelüftung

**Objektnummer: 3838**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Einfamilienhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1100 Wien |
| **Baujahr:** | 2022 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Nutzfläche:** | 140,00 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 3 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Garten:** | 265,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 41,50 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,63 |
| **Kaufpreis:** | 947.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

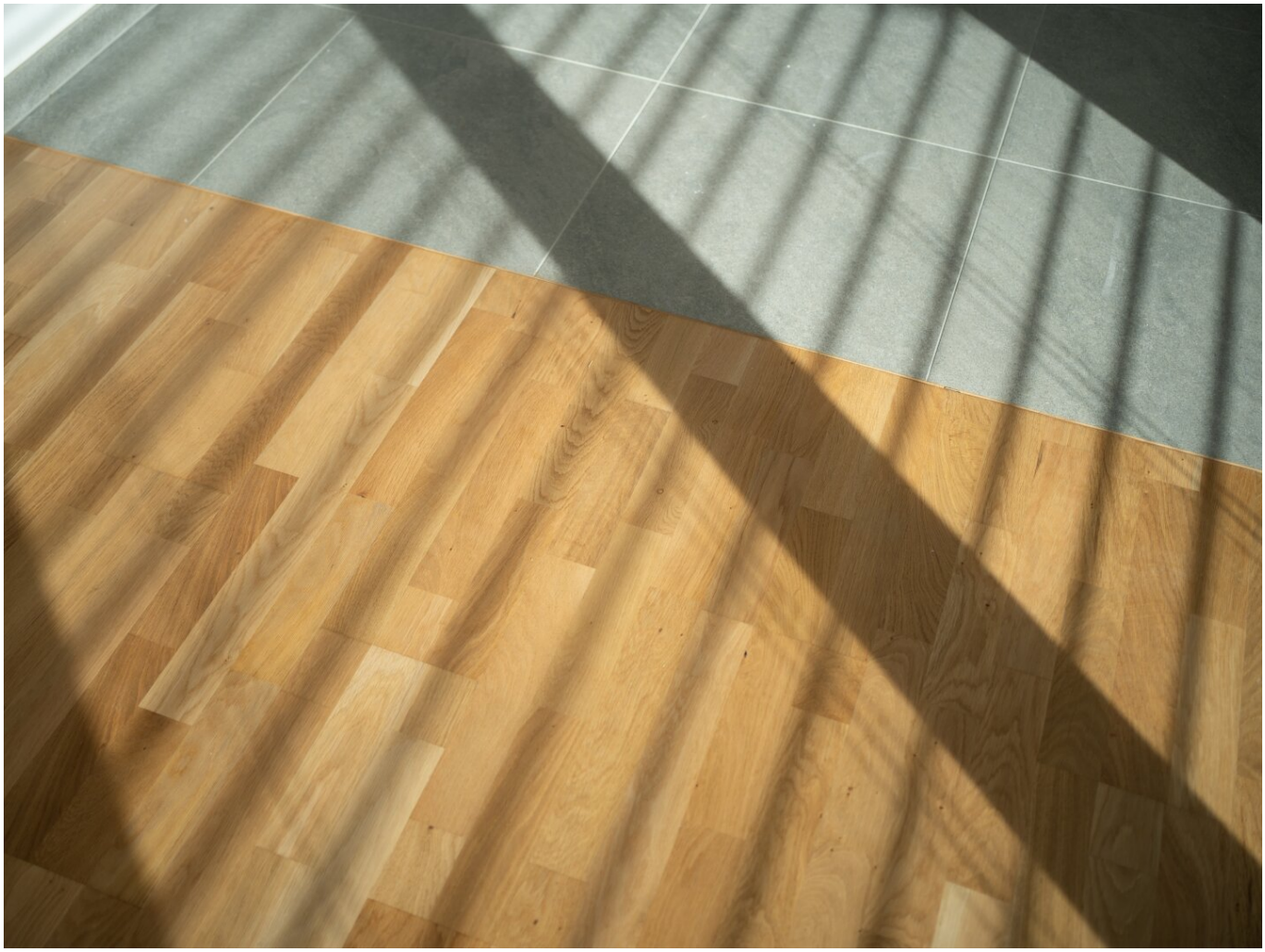
## Ihr Ansprechpartner

**Daniel Rudigier, MBA MSc**

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

T +43 664 50 28 005
H +43 664 50 28 005

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



# Objektbeschreibung

**ERSTBEZUG: Hochwertig ausgestattetes Einfamilienhaus auf Eigengrund mit Pool | PV+Speicher | Deckenkühlung | Gartenbewässerung | Luftwärmepumpe | Wohnraumbelüftung:**

**Hier geht es zum Video:** https://youtu.be/Kuc1v6h9CBA

Willkommen in Ihrem neuen Traumhaus! Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus bietet Ihnen modernsten Wohnkomfort auf höchstem Niveau – von erstklassiger Ausstattung über intelligente Haustechnik bis hin zu einem perfekt angelegten Garten. Hier bleibt kein Wunsch offen.

Es erwartet Sie ein stilvolles und detailverliebtes Zuhause, das höchsten Ansprüchen gerecht wird. Die exklusive Kellerausstattung mit separatem Eingang bzw. eigenem Zugang von außen (über eine Außentreppe) eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten wie bspw. Homeoffice oder Rückzugsort für Gäste oder Büro/Praxis/Ordinationsräumlichkeiten.

**Ausstattungshighlights:**

- Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher: Genießen Sie die Unabhängigkeit von Energieversorgern und profitieren Sie von der nachhaltigen Stromerzeugung. Der integrierte Batteriespeicher sorgt dafür, dass Sie auch bei bewölktem Himmel optimal versorgt sind.

- Deckenkühlung und Fußbodenheizung: Ein angenehmes Raumklima ist garantiert – ob an heißen Sommertagen oder kühlen Winterabenden, Sie erleben jederzeit höchsten Wohnkomfort.

- Kontrollierte Wohnraumlüftung: Für ein gesundes Raumklima sorgt die effiziente Be- und Entlüftung, die stetig frische Luft zuführt und gleichzeitig Energieverluste minimiert.

- Pool mit hochwertiger Pooltechnik: Der wunderschön gestaltete Pool im Garten ist perfekt für Erfrischung an heißen Tagen. Dank modernster Pooltechnik ist die Pflege des Wassers ein Kinderspiel.

- Gartenbewässerungssystem: Der prachtvoll angelegte Garten mit Rasenfläche, Beeten und Zierpflanzen bleibt dank des vollautomatischen Bewässerungssystems immer in optimalem Zustand. Weniger mühsame Gartenarbeit, sondern mehr pures Genießen.

- Terrasse mit Wohlfühlatmosphäre: Perfekt für entspannte Abende mit Freunden und Familie – die großzügige Terrasse mit toller Pergola und Lammellenüberdachung lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein.

- Der große, hochwertig ausgebaute Kellerbereich bietet nahezu alle Annehmlichkeiten, der Zugang erfolgt über eine separate Außentreppe.

- Details zur Ausstattung: Hochwertige Fliesen und Parkettböden, Design-Armaturen in allen Bädern

- Vorbereitung für Ihre Traumküche – die Küchenanschlüsse sind bereits vorhanden

- Hervorragende Verkehrsanbindung und Infrastruktur in unmittelbarer Nähe

**Aufteilung: Gesamtnutzfläche des Hauses ca. 139,55 m²**

- 64,03 m² (ausgebauter Keller inkl. großer Vorraum + Gästezimmer + Badezimmer + Zimmer + Schrankraum + Abstellraum + Technikraum)

- 36,41 m² (OG: 3 Zimmer + Badezimmer)

- 39,11 m² (EG: Wohnküche + WC + Vorraum)

Dieses luxuriöse Einfamilienhaus in erstklassiger Lage besticht durch seine moderne Technik, die nachhaltige Energieversorgung und die perfekte Verarbeitung bis ins kleinste Detail. Der gepflegte Garten samt Pool und überdachter Terrasse, sowie die Kellerausstattung runden das außergewöhnliche Angebot ab. Mit einem letzten Feinschliff – der Einbau Ihrer Traumküche – sind Sie bereit, sofort einzuziehen und Ihr neues Leben zu beginnen.

**Weitere Informationen und Besichtigung:**

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

**Kosten:**

**Kaufpreis: EUR 947.000 Euro**

**Provision: 3% des Kaufpreises + 20% USt. (nur fällig beim Kauf dieser Immobilie)**

**Ich biete Ihnen gerne einen Besichtigungstermin an und bin rundum die Uhr für Sie verfügbar, gerne auch an Sonn- und Feiertagen, direkt anrufen:**

**Daniel Rudigier, MSc**

Mobil.: +43 664 / 50 28 005

E-Mail: dr@w7.immo

Website: www.w7.immo

---

***We would be honored to show you around in order to find your dream house!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you.

For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

**Daniel Rudigier, MSc**

Mobil.: +43 664 / 50 28 005

E-Mail: dr@w7.immo

Website: www.w7.immo

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder kennen jemanden? Melden Sie sich bei mir und kassieren Sie für Ihren Tipp bis zu 2500 Euro.

**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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <3.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**
Geldautomat <1.000m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap