

Exklusives Einfamilienhaus nahe der Alten und Neuen Donau - Großzügiges Wohnen mit Pool und Sauna – Ihr Traumhaus!



Objektnummer: 4107

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2004
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	174,99 m ²
Nutzfläche:	250,95 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	75,96 m ²
Heizwärmebedarf:	B 41,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,96
Kaufpreis:	999.000,00 €
Betriebskosten:	340,00 €
USt.:	34,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nora Ismail, B.A.











22

Objektbeschreibung

Modernes Einfamilienhaus nahe der Alten Donau – Wohnen mit Stil & Komfort

Dieses stilvolle Einfamilienhaus überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von **ca. 175 m²**, einem durchdachten Raumkonzept und hochwertiger Ausstattung. Die ruhige Lage nahe der **Alten Donau** bietet eine perfekte Kombination aus urbanem Lebensstil und naturnahem Wohnen. Das **ca. 515 m² große Grundstück** ist ein Baurechtsgrund, wodurch eine attraktive Kaufgelegenheit mit langfristiger Planungssicherheit geboten wird. Zusätzlich steht Ihnen ein liebevoll gestalteter Garten zur Pacht zur Verfügung, der Ihnen eine grüne Oase zum Entspannen und Wohlfühlen bietet.

Eckdaten:

- **Wohnfläche:** ca. 175 m²
- **Grundfläche:** ca. 515 m²
- **Zimmer:** 5
- **Garten:** ca. 400 m² groß mit Swimmingpool & Pergola
- **Terrasse:** ca. 25 m² (teilweise überdacht)
- **Heizung:** Zentralheizung (Gas)

Raumaufteilung:

- **Erdgeschoss:** Offener Wohn- & Essbereich mit viel Tageslicht, moderne Einbauküche, Zugang zur Terrasse & Garten
- **Obergeschoss:** Diele mit Stiegenaufgang, 2 getrennt begehbare Zimmer, Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank, Badezimmer mit Tageslicht, separate Toilette
- **2. Obergeschoss:** Stiegenaufgang, Schlafzimmer, Abstellfläche
- **Keller:** Wohnkeller mit Wohnraum und **Sauna & Infrarotkabine**, zusätzlichem Zimmer, Technikraum & Waschküche

Ausstattung & Highlights:

- Fußbodenheizung in allen Etagen
- Pool mit Pergola
- Hochwertige Parkettböden & Marmordetails
- Große Fensterflächen für lichtdurchflutete Räume
- Außenrollläden mit Fliegengitter
- **Wellnessbereich:** Sauna & Infrarotkabine
- Kamin für gemütliche Abende
- Glasüberdachte Terrasse

Perfekte Infrastruktur & Lage:

- **Naherholung:** Alte Donau fußläufig erreichbar, ideale Umgebung für Freizeit & Sport
- **Öffentliche Anbindung:** U6 & U1 in wenigen Minuten erreichbar
- **Schnelle Erreichbarkeit:** Direkte Anbindung zur Donauufer-Autobahn A22
- **Internationale Umgebung:** Nähe zur UNO City & Vienna International School

Dieses Einfamilienhaus vereint modernes Wohnen mit höchstem Komfort und einer Top-Lage nahe der Alten und Neuen Donau.

Ich stehe Ihnen jederzeit für eine Besichtigung zur Verfügung – auch an Sonn- und Feiertagen. Kontaktieren Sie mich gerne für weitere Informationen!

Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne Unterstützung bei Finanzierungsanfragen an.

Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten für Sie!

Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

Kaufpreis: EUR 1.020.000,-

Provision: 3% des Kaufpreises + 20% USt. (nur bei Kauf fällig)

Betriebskosten: 374 € + Baurechtszins 600 €

Baurecht: Dieses Haus befindet sich auf einem Baurechtsgrund, wobei der monatliche Baurechtszins nur ca. 550 € beträgt. Der Baurechtsvertrag mit dem Stift Klosterneuburg wurde für 60 Jahre abgeschlossen und bietet zusätzlich eine vertraglich zugesicherte Verlängerungsoption.

Ihr Ansprechpartner:

Nora Ismail

Mobil.: +43 676 5028824

E-Mail: n.ismail@w7.immo

****Irrtümer und Änderungen vorbehalten! Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer/Hausverwaltung und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.****

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) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap