

## **Elegantes Eigenheim im 22. Bezirk Donaustadt!**



**Objektnummer: 5993**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2016
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	253,44 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	5
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 35,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	1.400.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



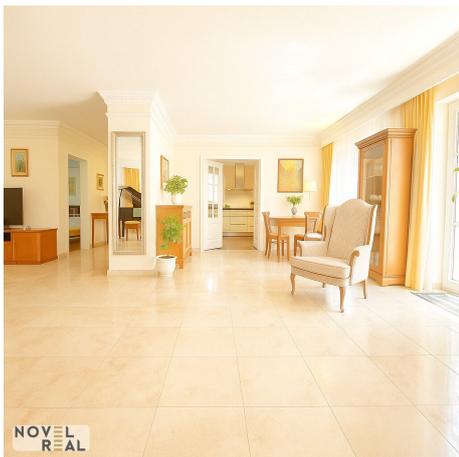
### Tatiana Hanzl

Novel Real Immobilien GmbH  
Dorotheergasse 6-8/MZ/8-9  
1010 Wien

T +43 1 361401466  
H +43 677 61959633

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

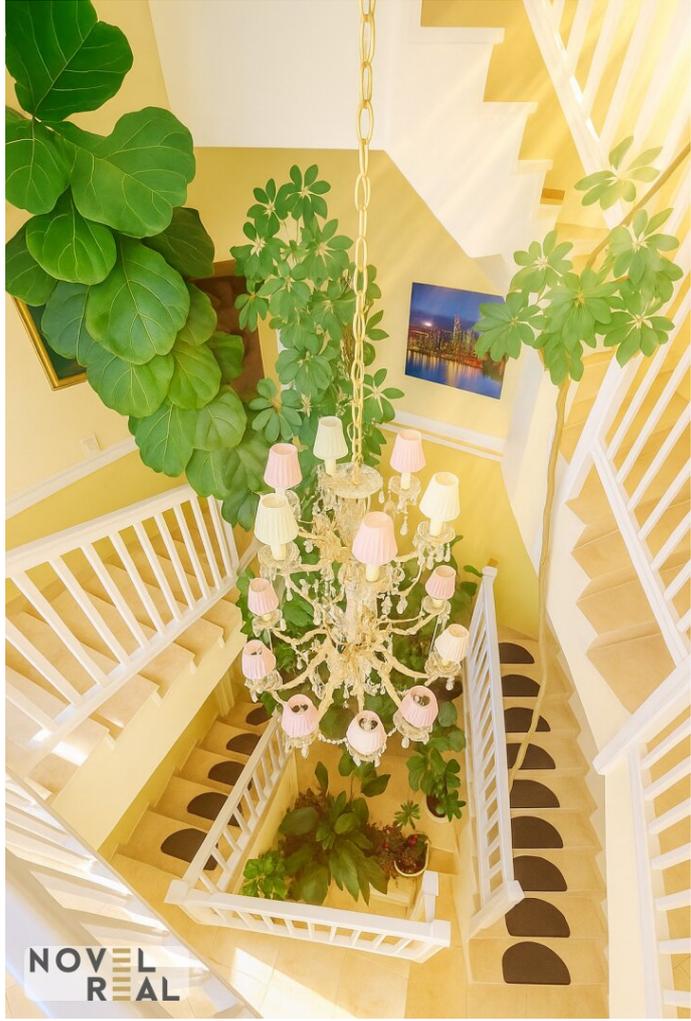




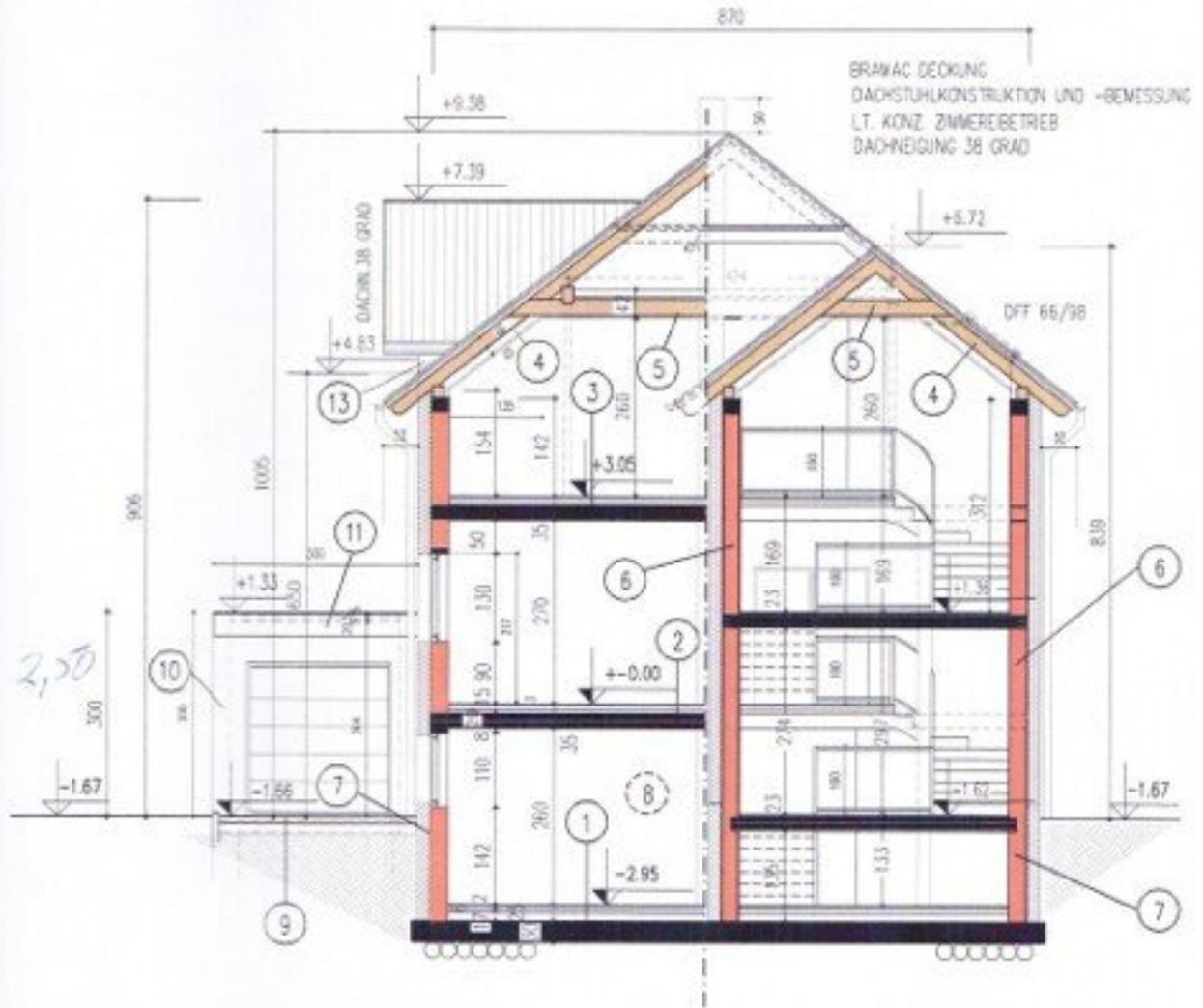








# SCHNITT 1-1



## LEGENDE



AUSSENWÄNDE  
WIENERBERGER-MWK  
POROTHERM 25 cm



WIENERBERGER  
SCHLOCHZIEGEL 25 BZW.12 cm



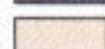
PERIMETERDÄMMUNG



BETON



STAHLBETON



HOLZ



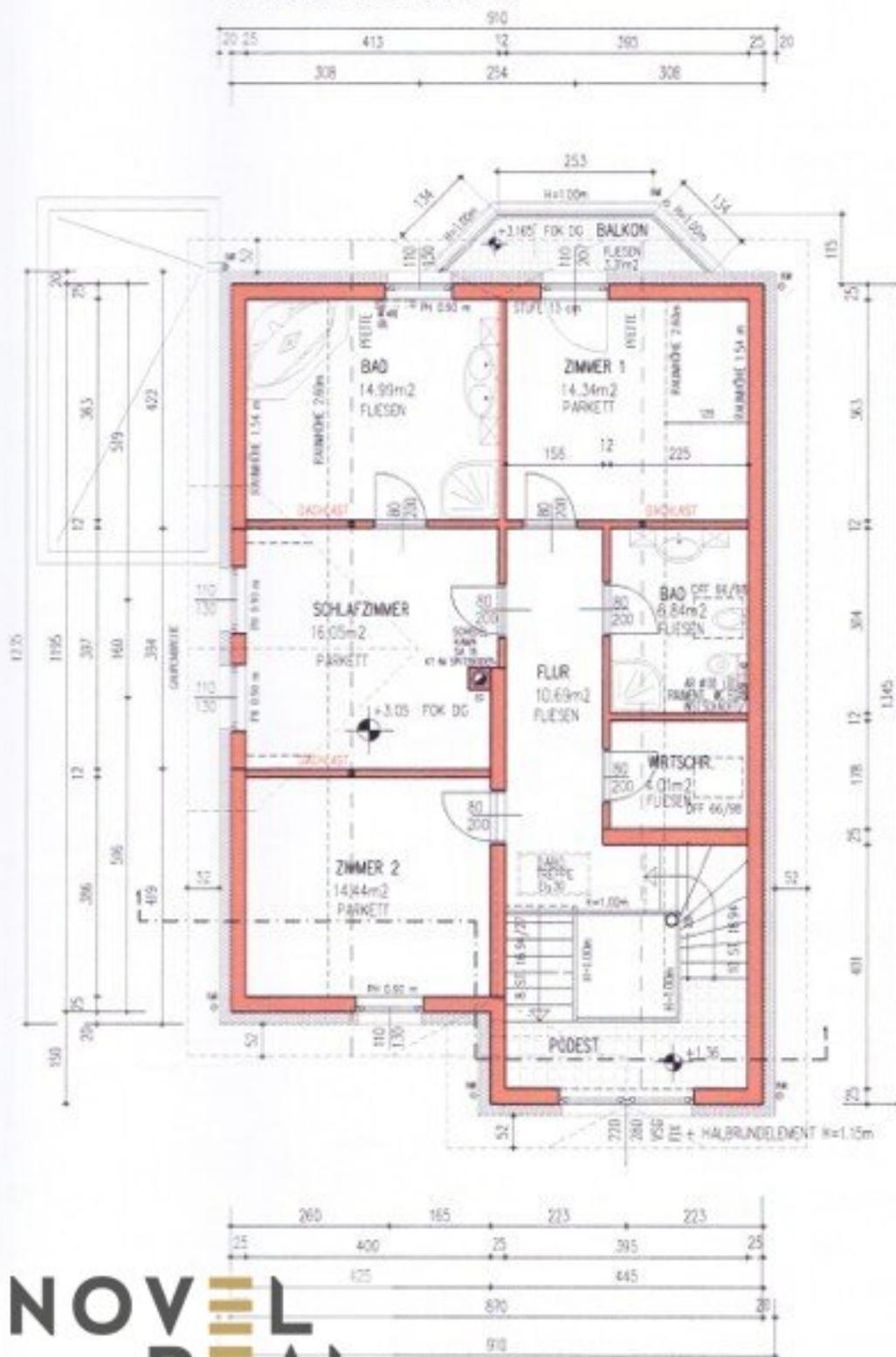
VOLLWÄRMESCHUTZ

**NOVEL**  
**REAL**

WÄRMESCHUTZ: PVC HART, NW 150 LÜ NW 100 ÜBER DACH

# DACHGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE 81.36 m<sup>2</sup>

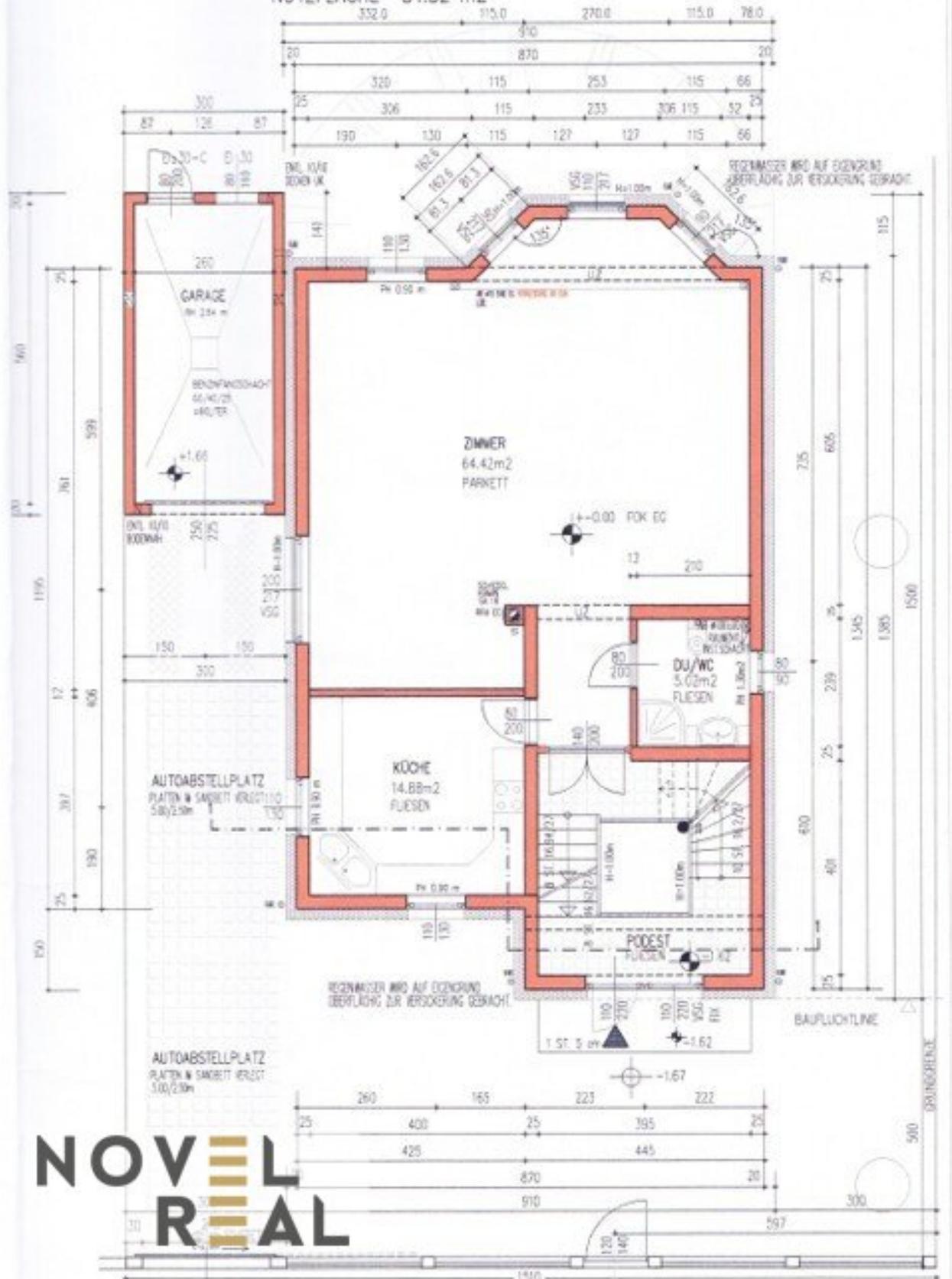


**NOVEL  
REAL**



# ERDGESCHOSS

NUTZFLÄCHE 84.32 m<sup>2</sup>



**NOVEL**  
**RREAL**

# Objektbeschreibung

## Modernes Eigenheim im 22. Bezirk Donaustadt

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses stilvolle Haus bietet Ihnen exklusiven Wohnkomfort und eine hervorragende Lage in Donaustadt. Genießen Sie die Vorzüge eines Hauses, das mit hochwertiger Ausstattung und durchdachter Architektur überzeugt.

Das Haus erstreckt sich über **drei Stockwerke**, und bietet großzügigen Wohnraum für unterschiedliche Bedürfnisse. **Ein besonderes Highlight sind die großzügigen, bodentiefen Fenster. Sie lassen reichlich Tageslicht herein und schaffen eine helle, offene und einladende Atmosphäre.** Die grüne Umgebung und der Garten schaffen eine ruhige Atmosphäre, während die gute Anbindung an die Stadt für Flexibilität sorgt.

**Ihr privates Gartenparadies in zwei Bereichen.** Ein Teil des Gartens erstreckt sich **idyllisch hinter dem Haus und bietet absolute Privatsphäre** – perfekt zum Entspannen und Genießen. Der **zweite Bereich befindet sich an der Vorderseite** des Hauses und empfängt Sie bereits beim Betreten mit seiner grünen Atmosphäre. Eingebettet in diese grüne Oase besticht dieser **Garten durch seinen hinreißenden Baumaltbestand.** Majestätische Bäume umschließen das Grundstück und schaffen eine Atmosphäre der Ruhe und Geborgenheit.

## Beschreibung Mezzanin:

**Das Mezzanin dieses exklusiven Anwesens verkörpert pure Eleganz und Raffinesse.** Der imposante, weitläufige Raum strahlt durch seinen **edlen Marmorboden** und die kunstvoll **gearbeitete Stuckdecke** eine luxuriöse Atmosphäre aus. Großflächige bodentiefe Fenster fluten den Raum mit natürlichem Licht und setzen das erlesene Interieur perfekt in Szene.

Die **separate, stilvoll gestaltete Einbau-Küche** bietet ein erstklassiges Ambiente für kulinarische Meisterwerke und begeistert mit großzügigem Platzangebot für hochwertige Geräte und Arbeitsflächen. **Das exquisite Badezimmer**, ausgestattet mit einer modernen Dusche und einem eleganten WC, vereint Komfort mit luxuriöser Funktionalität.

**Der einladende Eingangsbereich empfängt Bewohner und Gäste mit einer Aura von Exklusivität und schafft eine stilvolle Verbindung zwischen den Räumen.**

## Fakten Mezzanin 84,32 m<sup>2</sup>:

- Wohnsalon: Ein großzügiger Raum mit Stuckelementen

- Küche: Eine separate Küche.
- Badezimmer (DU/WC): Ein Badezimmer mit Dusche und WC im hochwertigen Design.
- Freifläche: Terrasse (Gartenzugang möglich).
- Diele: Ein Eingangsbereich.
- Autoabstellplatz: Mehrere Parkplätze.

### **Beschreibung Dachgeschoss:**

Das Dachgeschoss dieses außergewöhnlichen Anwesens vereint majestätische Eleganz mit durchdachter Funktionalität. Der großzügige, lichtdurchflutete Raum beeindruckt mit seinem edlen Marmorboden, hochwertigen Parkettboden und der kunstvoll gearbeiteten Stuckdecke, die eine Atmosphäre von Exklusivität und Raffinesse schafft. Die imposanten Fenster lassen das Tageslicht ungehindert einströmen und setzen die beeindruckende Architektur perfekt in Szene.

Drei flexibel nutzbare Zimmer bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten – sei es als stilvolles Schlafzimmer **mit angrenzender Garderobe und En-Suit Bad mit großer Doppel-Badewanne**, repräsentatives Büro oder inspirierender Hobbyraum. Das luxuriöse Badezimmer besticht mit moderner Ausstattung und harmonischem Design, das höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Der elegante Flur verbindet die einzelnen Räume auf geschmackvolle Weise und führt zu einem ganz besonderen Highlight: Eine exklusive Terrasse eröffnet eine private Oase der Ruhe und lädt zum Genießen des Panoramas ein. Ein kunstvoll gestaltetes Podest verleiht dem Raum eine zusätzliche Dimension und unterstreicht den erhabenen Charakter dieses einzigartigen Dachgeschosses. Ein Wohnbereich, der Luxus neu definiert.

### **Fakten Dachgeschosses 81,36m<sup>2</sup>:**

- Zimmer 1: Ein Raum, der sich ideal als Master-Schlafzimmer eignet mit Garderobe und direkten Badzugang

- Zimmer 2: Ein weiterer Raum, der flexibel genutzt werden kann, z.B. als Kinderzimmer
- Zimmer 3: Ein drittes Zimmer, das zusätzlichen Wohnraum bietet.
- Bad: Ein Badezimmer, das für Komfort und Funktionalität sorgt.
- Flur: Ein Flur, der die verschiedenen Räume miteinander verbindet.
- Terrasse: Terrasse zur Gartenseite, der zusätzlichen Außenbereich bietet.

### **Beschreibung Souterrain:**

Das Souterrain dieses exklusiven Anwesens vereint großzügigen Raum mit vielseitiger Nutzungsmöglichkeit und gehobener Ausstattung. Mit einer beeindruckenden Fläche von 87,76 m<sup>2</sup> bietet es eine stilvolle Umgebung für unterschiedlichste Bedürfnisse – sei es als repräsentatives Büro, eleganter Hobbyraum, anspruchsvolles Gästezimmer oder kompletter Wohnraum.

Die zusätzlichen Zimmer lassen sich flexibel als Arbeitsbereiche oder Besprechungsräume gestalten und bieten eine diskrete, ruhige Atmosphäre. Für höchsten Komfort sind getrennte WC-Anlagen für Damen und Herren vorhanden sowie eine kleine Teeküche, die den luxuriösen Charakter unterstreichen.

Ein großzügiger Technikraum sorgt für eine zuverlässige Infrastruktur und gewährleistet eine reibungslose Funktionalität des gesamten Gebäudes. Durchdachte Raumplanung und raffinierte Details machen dieses Souterrain zu einer exklusiven **Erweiterung der Wohn- und Arbeitsbereiche**, die sowohl Eleganz als auch Effizienz vereint.

**Das Souterrain kann sowohl als Büro, Fitnessraum oder als Wohnfläche dienen. Ganz nach Ihren Wünschen!**

**Zusätzliche Terrassenfläche mit direktem Gartenzugang möglich!** Von dieser Ebene aus besteht die Möglichkeit, eine zweite Terrasse zu errichten, die harmonisch in den **weitläufigen und idyllischen Garten übergeht**. Dadurch genießen Sie Ihre Freizeit in einer noch großzügigeren Außenfläche und erleben den Garten in seiner vollen Pracht.

### **Fakten Souterrain 87,76m2:**

- Zimmer: Büro, Fitness oder Gästezimmer- wie immer Sie den Raum nutzen möchten
- Büro 1: Ein weiteres Büro, das flexibel genutzt werden kann.
- Büro 2: Ein zusätzliches Büro, das weiteren Arbeitsraum bietet. Auch als Hobbyraum oder Wohnraum nutzbar.
- Teeküche
- WC Damen: Ein WC für Damen.
- WC Herren: Ein WC für Herren.
- Technikraum: Ein Raum für technische Anlagen und Geräte.
- **Zusätzliche Terrassenfläche möglich**

**Melden Sie sich für weitere Informationen oder eine Besichtigung!**

### **Beheizung:**

Eine **Wasser-Wasser-Wärmepumpe** ist eine der effizientesten und umweltfreundlichsten Heiztechnologien. Sie nutzt das Grundwasser als Wärmequelle.

### **Lage:**

- **Öffentliche Verkehrsmittel:** Die Gegend ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz

angebunden. Es gibt mehrere Bus- und Straßenbahnlinien, die eine schnelle Verbindung zu anderen Teilen der Stadt ermöglichen.

- **U-Bahn:** Die nächstgelegene U-Bahn-Station ist Teil der Linie U2, die eine Verbindung von Seestadt bis Karlsplatz bietet
- **Straßenbahn:** Linie 25: Diese Straßenbahnlinie verbindet Aspern, Oberdorfstraße mit Kagran und bietet eine gute Anbindung an die umliegenden Gebiete Linie 26: Diese Linie verkehrt zwischen Hausfeldstraße und Kagran und ist ebenfalls gut erreichbar
- **Bildungseinrichtungen:** In der Umgebung gibt es mehrere Schulen und Kindergärten.
- **Einkaufsmöglichkeiten:** Es gibt diverse Supermärkte und Einzelhandelsgeschäfte in der Nähe, die den täglichen Bedarf decken.
- **Freizeit und Erholung:** Der 22. Bezirk bietet viele Grünflächen und Parks, die sich gut für Freizeitaktivitäten eignen. Der nahegelegene Donaupark und die Alte Donau sind beliebte Erholungsgebiete.
- **Gesundheitsversorgung:** In der Umgebung gibt es mehrere Arztpraxen und Apotheken.

***Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.***

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Mieter/Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter/Verkäufer hin.

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie Frau **Tatiana Hanzl** telefonisch unter **+43 677 6195 9633** oder per E-Mail: **th@novel-real.at**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap