

Erstbezug mit Dachterrasse & Skylineblick – Doppelhaus nahe Alter Donau



Objektnummer: 1751/88

Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	177,90 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Keller:	63,66 m²
Heizwärmebedarf:	B 40,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,75
Kaufpreis:	1.295.000,00 €
Provisionsangabe:	

46.620,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

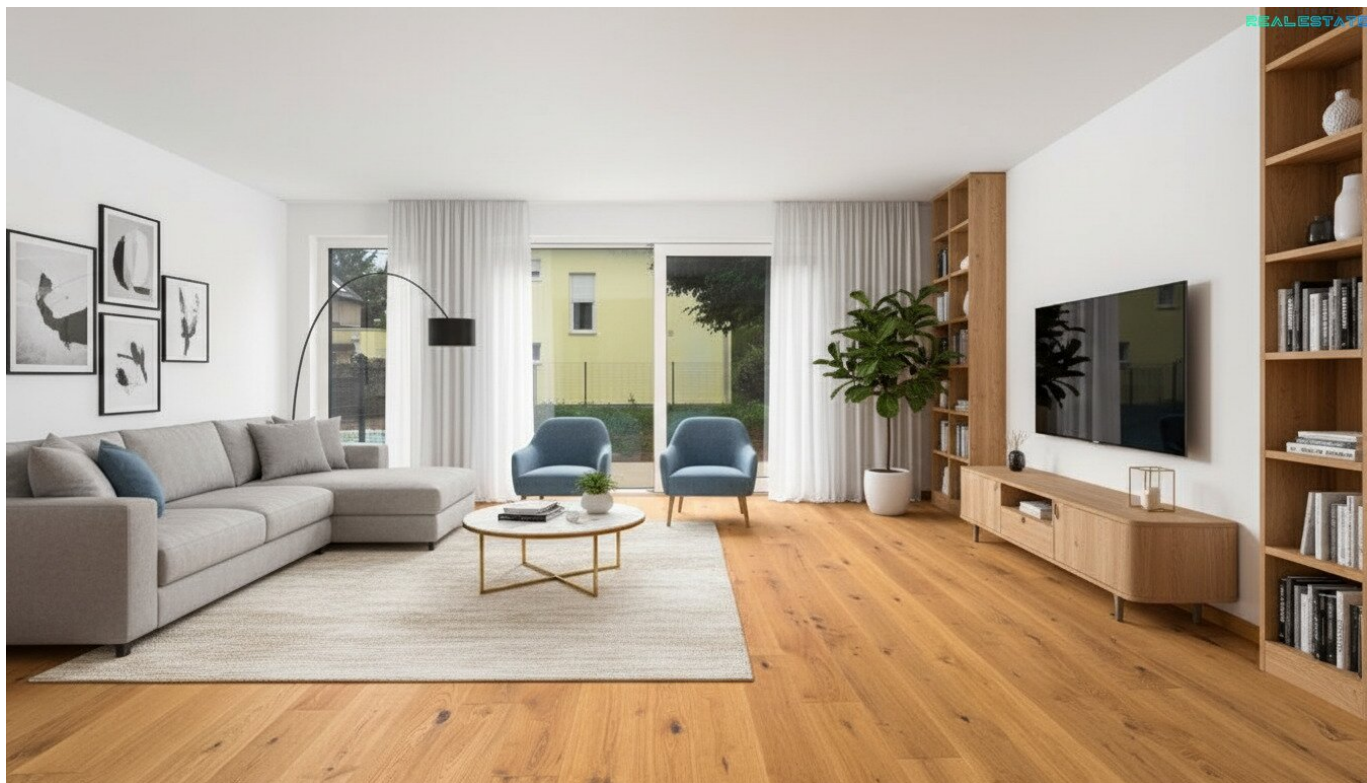


Andreas Putz

AUTHEN7IC Real Estate Flex Co & Co KG
Twin Tower - Wienerbergstraße 11 / Turm B / 21. OG
1100 Wien

















AUTHEN7IC
REALESTATE

**IMMO
JOURNEY**
powered by AUTHEN7IC Real Estate



Andreas Putz
Immobilienexperte
+43 664 3500 662
andreas.putz@authentic-realestate.at
www.authentic-realestate.at



Datenbasiert statt Bauchgefühl



Individuelle
Kalkulation



Aktuelle
Marktentwicklung

★★★★★
100%
kostenloses
Suchprofil
erstellen

Jetzt kostenlos
Suchprofil erstellen!

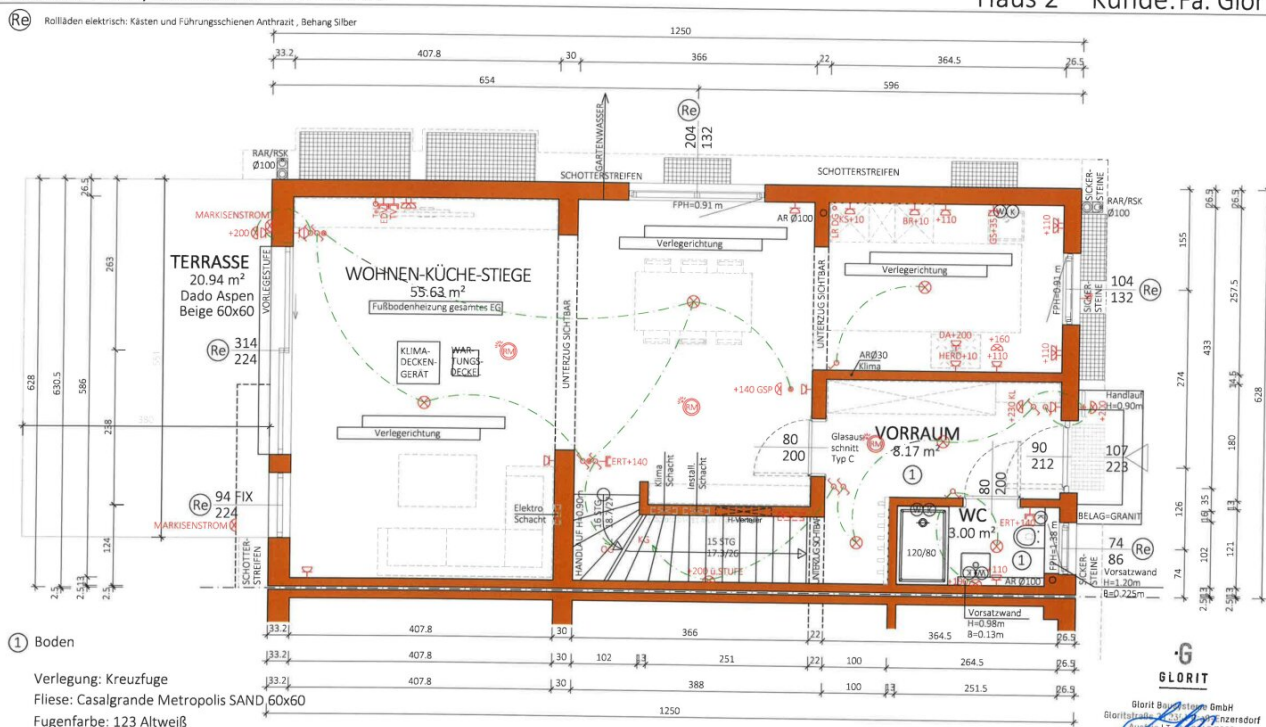




AUTHEN7IC
REALESTATE

BV:1220 WIEN, PROMENADESTRASSE 26

Haus 2 Kunde:Fa. Glorit



NGF:
66.80 m²
WNF:
62.80 m²

Typ: SONDER
ERDGESCHOSS

VORABZUG

M = 1:50
Gez: GT
Plat: P-1, PROJEKTE -ACA/22-015 PROMENADESTRASSE 26/GEBAUDEMODULE/SB-PLANE/TOP 2
Plantitel: 22-015-01-SB-EG-TOP 2_PROMENADESTRASSE 26.DWG

Technische Änderungen vorbehalten
Datum: 17.11.2022
Änderung: 18.07.2023 - Küchenfenster u. Fenster im Essbereich, WC/Du/GT
Freigabe:



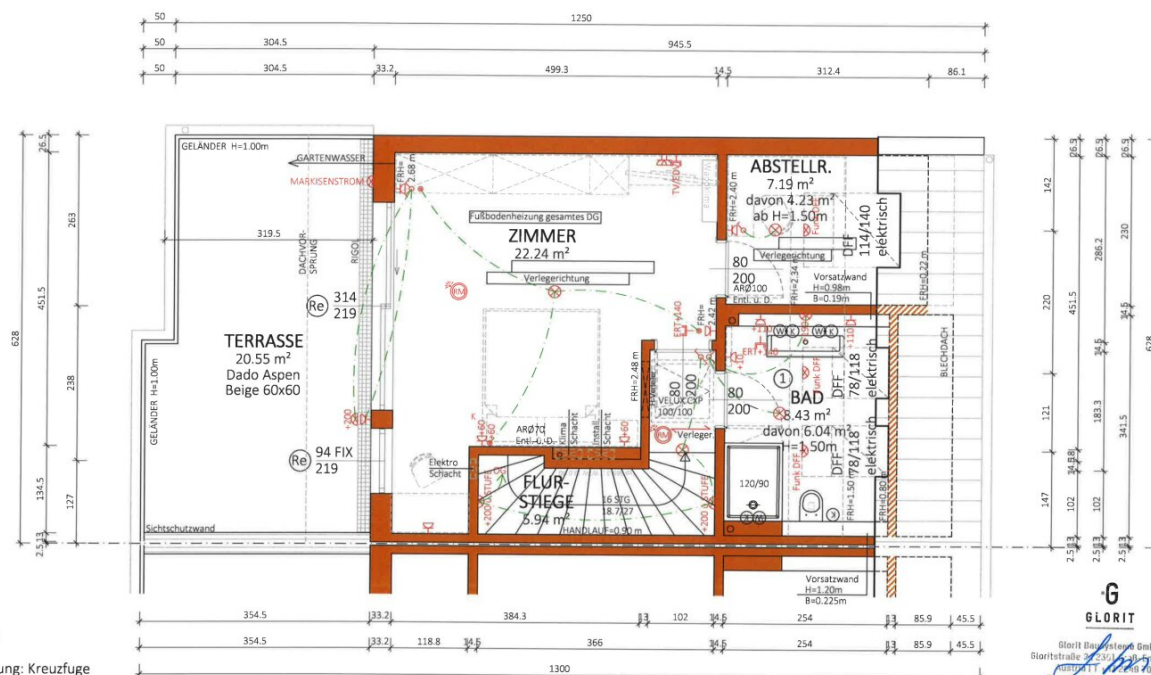
Glorit Baustysteme GmbH
A 2301 Gross Enzersdorf
Gloritstraße 2
T: +43 2249 / 7090
W: glorit.at



BV:1220 WIEN, PROMENADESTRASSE 26

Haus 2 Kunde: Fa. Glorit

(Re) Vorbereitung Leerrohr für Rollläden Leistung Glorit, kein Fassadenausschnitt



① Boden

NGF:
43.66 m²
WNF:
39.47 m²
davon 34.13 m² ab H=1.50m

Typ: SONDER

DACHGESCHOSS

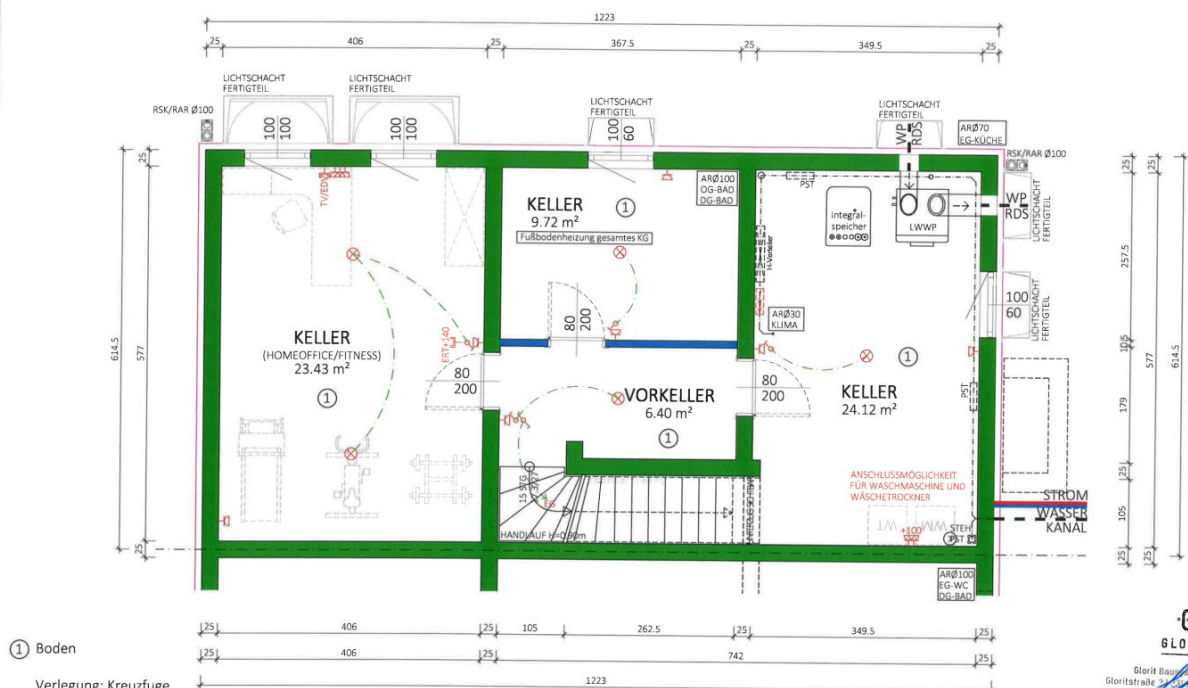
M = 1:50
Ger: GT
Pfad: P1 PROJEKTE -ACA/22-015 PROMENADESTRASSE 26/GEBÄUDEMODUL/FSB-PLAN/ETOP 2
Plantitel: 22-015-03-SB-DG-TOP 2 PROMENADESTRASSE 26 DWG

VORABZUG

Technische Änderungen vorbehalten
Datum: 17.11.2022
Änderung: 19.12.2022 Duschle /KS
Freigabe:



Glorit Bauplanung GmbH
Gloritstraße 25/1/8, 1080 Wien
E: glorit@glorit.at | I: glorit.at
15.11.2022



① Boden

Verlegung: Kreuzfuge
Fliese: Casalgrande Metropolis SAND 60x60
Fugenfarbe: 123 Altweiß

NF:
63.66 m²
BGF:
75.15 m²

Typ: SONDER

KELLER

M = 1.50

Gez: GT

Pfad: P:\

Plantitel: 22-015-00-SB-KG-TOP 2. PROMENADESTRASSE 26.DWG

VORABZUG

Technische Änderungen vorbehalten

Datum: 17.11.2022

Anderung: 00.00.2022

SB-PLANE\TOP 2

G
GLORIT

Glorit Baustoffe GmbH
Gloritstraße 31 22499 Banzersdorf
Aust: 0171 145 2249 7090
zentrale@glorit.at | glorit.at
15.11.2024

15. 11-2024

·G
GLORIT
GAS I. HAUS AM PLATZ

Glorit
Bausysteme
GmbH

A-2301 Gross Enzersdorf
Gloritstraße 2
T: +43 2249 / 7090
W: glorit.at

Objektbeschreibung

Dieses moderne Doppelhaus, erbaut im Jahr 2023 von **Glorit** in hochwertiger **Holzriegel-Fertigteilbauweise**, überzeugt durch durchdachte Raumaufteilung, erstklassige Ausstattung und zeitgemäße Haustechnik. Auf rund **180 m² Wohnfläche** verteilt sich das Haus über drei Etagen exkl. Keller und bietet **drei elegante Badezimmer** – jeweils eines pro Stockwerk – sowie insgesamt **vier Schlafzimmer**. Im Obergeschoss befinden sich drei davon, während das Highlight des Hauses – ein großzügiges Schlafzimmer im Dachgeschoss mit eigenem **Schrankraum, Badezimmer** und **privater Dachterrasse** – einen atemberaubenden **Blick auf die Skyline der Donaustadt** eröffnet. Alle Räume sind mit Außenrollos ausgestattet!

Ein Video zur Liegenschaft finden Sie unter folgendem Link:

<https://youtube.com/shorts/hu3NTqpTOEk?feature=share>

Im Untergeschoss befindet sich ein **beheizter Keller mit 64 m²**, ideal nutzbar als Hobbyraum, Fitnessbereich oder Homeoffice. Sämtliche Räume sind mit **Fußbodenheizung und Klimaanlage** ausgestattet und sorgen ganzjährig für höchsten Wohnkomfort. Die Beheizung erfolgt effizient und umweltfreundlich mittels **Luft-Wasser-Wärmepumpe**. Ebenso installiert ist eine PV-Anlage mit Speicher!

Die **hochwertige DAN-Einbauküche mit Siemens Geräten** ist bereits im Kaufpreis inkludiert. Ebenfalls enthalten ist eine **eigene Schnellladestation für Elektrofahrzeuge**, die sich direkt am zugehörigen **Stellplatz vor dem Haus** befindet und bequem über eine private Einfahrt erreichbar ist.

Das **356 m² große Grundstück** befindet sich auf **Baurechtsgrund** – der halbjährliche Baurechtszins beträgt **4.145,30 €**. Das Haus wird **als Erstbezug angeboten** und erfüllt höchste Ansprüche in Bezug auf Design, Energieeffizienz und Wohnqualität. Eine seltene Gelegenheit für alle, die exklusives Wohnen in Stadtnähe mit bester Infrastruktur und naturnahem Umfeld verbinden möchten.

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://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de) - <https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap