Erstbezug mit Dachterrasse & Skylineblick – Doppelhaus nahe Alter Donau

Ess- & Wohnbereich

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:	1.350.000,00 €
Betriebskosten:	308,98 €

Provisionsangabe:

48.600,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Andreas Putz

AUTHEN7IC Real Estate FlexCo
Twin Tower - Wienerbergstraße 11 / Turm B / 21. OG

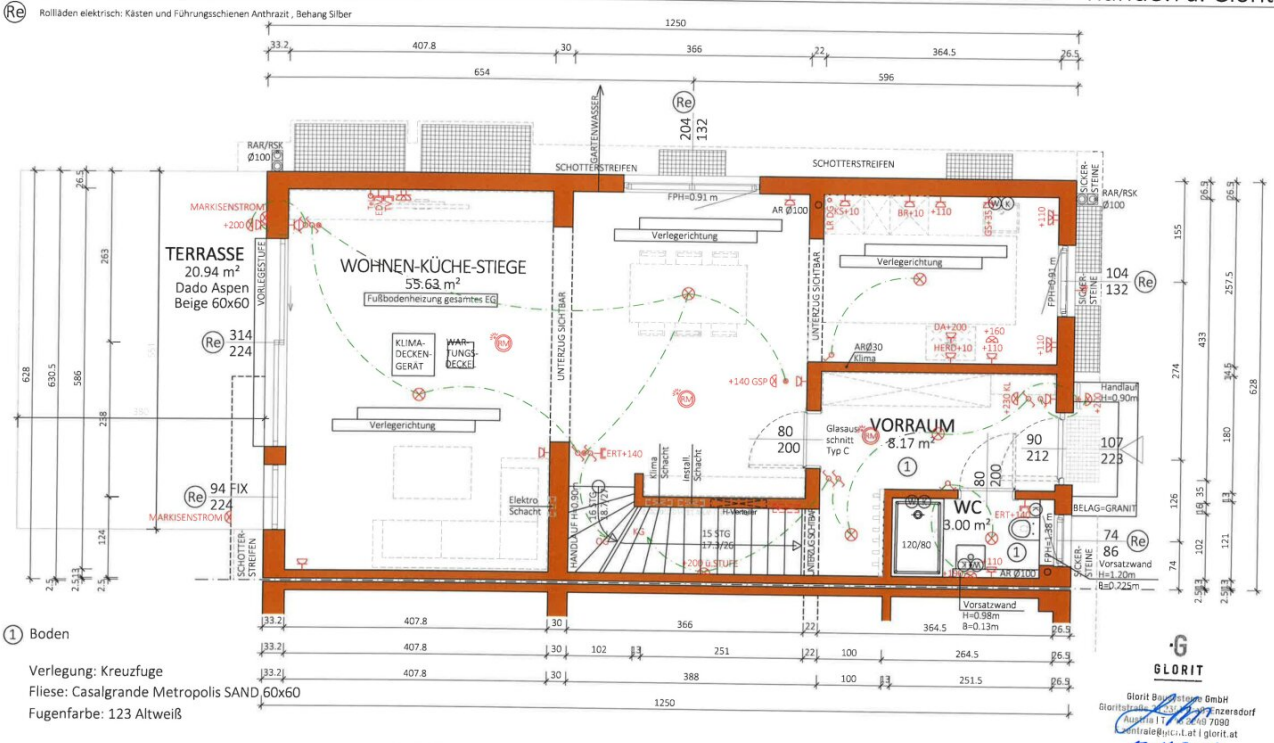
AUTHENTIC
REALESTATE

AUTHENTIC REALESTATE

BV:1220 WIEN, PROMENADESTRAßE 26

Haus 2 Kunde: Fa. Glorit

Re Rollläden elektrisch: Kästen und Führungsschienen Anthrazit , Behang Silber



① Boden

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

NGF:
66.80 m²
WNF:
62.80 m²

Typ: SONDER	
ERDGESCHOSS	VORABZUG Technische Änderungen vorbehalten
M = 1:50	Datum: 17.11.2022
Gez: GT	Änderung: 18.07.2023 - Küchenfenster u. Fenster im Essbereich, WC/Du/GT
Pfad: P:_PROJEKTE -ACA\22-015 PROMENADESTRAßE 26\GEBÄUDEMODULE\SB-PLANE\TOP 2	
Plantitel: 22-015-01-SB-EG-TOP 2_PROMENADESTRAßE 26.DWG	Freigabe:

GLORIT
DAS 1. HAUS AM PLATZ

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

GLORIT
Glorit Bausysteme GmbH
Gloritstraße 2 | A-2301 Gross Enzersdorf
Austria | T: +43 2249 7090
Zentrale@glorit.at | glorit.at

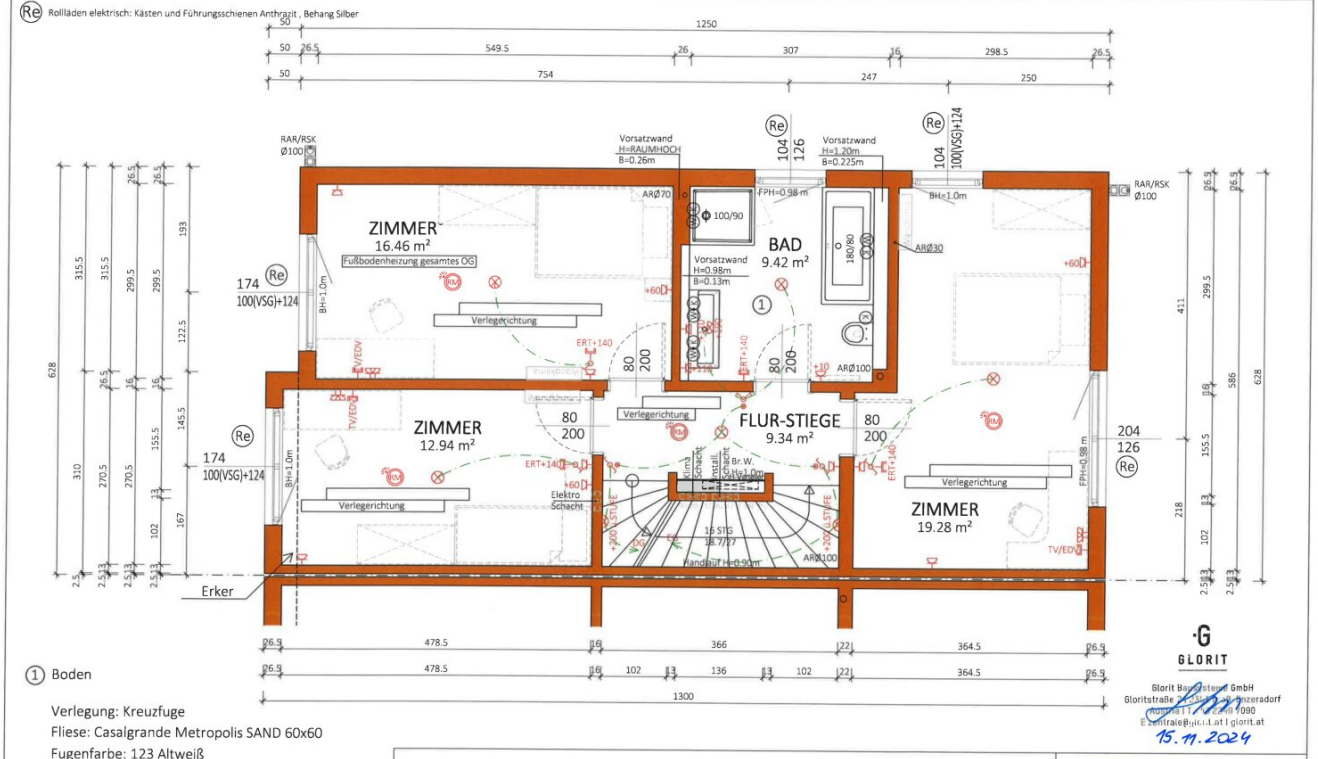
15.11.2024

AUTHENTIC REALESTATE

BV:1220 WIEN , PROMENADESTRAßE 26

Haus 2 Kunde: Fa. Glorit

(Re) Rollläden elektrisch: Kästen und Führungsschienen Anthrazit , Behang Silber



(1) Boden

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

NGF:
67.44 m²
WNF:
63.14 m²

GLORIT
Glorit Bausysteme GmbH
Gloritstraße 2 | A-2301 Groß Enzersdorf
Austria | T: +43 2249 7090
E: zentrale@glorit.at | glorit.at
15.11.2024

Typ: SONDER	
1 STOCK	VORABZUG Technische Änderungen vorbehalten
M = 1:50	Datum: 17.11.2022
Gez: GT	Änderung: 08.02.2023 Fenster; Schacht, m² Flur/SF
Pfad: P:_PROJEKTE -ACA\22-015 PROMENADESTRAßE 26\GEBÄUDEMODULE\SB-PLÄNE\TOP 2	
Plantitel: 22-015-02-SB-OG-TOP 2_PROMENADESTRAßE 26.DWG	Freigabe:

GLORIT
DAS 1. HAUS AM PLATZ

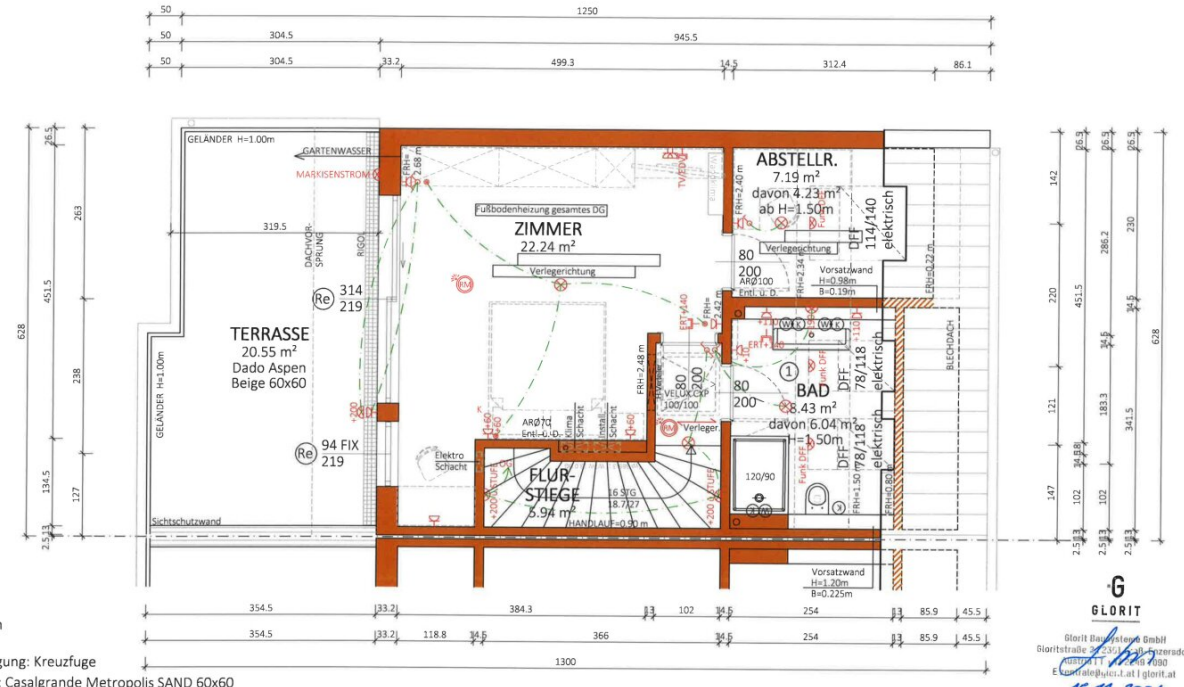
Glorit Bausysteme GmbH
A-2301 Gross Enzersdorf
Gloritstraße 2
T: +43 2249 / 7090
W: glorit.at

AUTHENTIC REALESTATE

BV:1220 WIEN, PROMENADESTRAßE 26

Haus 2 Kunde: Fa. Glorit

Re Vorbereitung Leerrohr für Rolläden Leistung Glorit, kein Fassadenausschnitt



① Boden

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

GLORIT
Glorit Bausysteme GmbH
Gloritstraße 2, 2301 Gross Enzersdorf
Austria T: +43 2249 7090
E: kontrale@glorit.at | glorit.at
15.11.2024

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

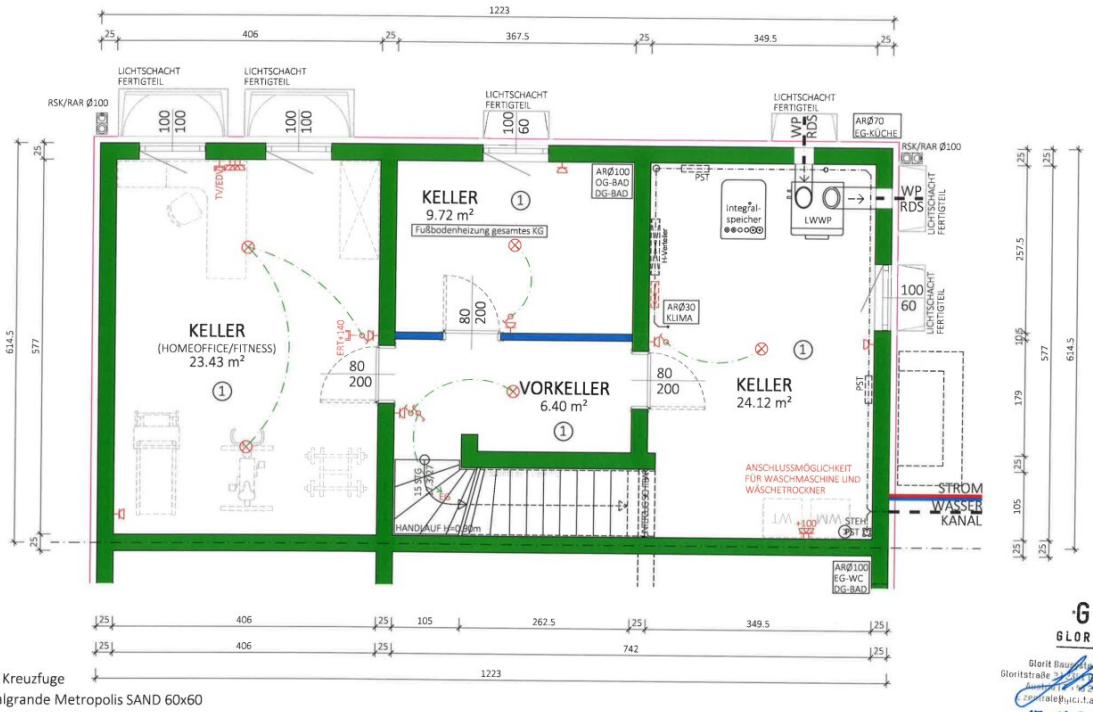
Typ: SONDER	
DACHGESCHOSS	VORABZUG Technische Änderungen vorbehalten
M = 1:50	Datum: 17.11.2022
Gez: GT	Änderung: 19.12.202 Dusche /KS
Pfad: P:_PROJEKTE -ACA\22-015 PROMENADESTRAßE 26\GEBÄUDEMODULE\SB-PLÄNE\TOP 2	
Plantitel: 22-015-03-SB-DG-TOP 2_PROMENADESTRAßE 26.DWG	Freigabe:

GLORIT
DAS 1. HAUS AM PLATZ
Glorit Bausysteme GmbH
A-2301 Gross Enzersdorf
Gloritstraße 2
T: +43 2249 / 7090
W: glorit.at

AUTHENTIC REALESTATE

BV:1220 WIEN, PROMENADESTRAßE 26

Haus 2 Kunde: Fa. Glorit



① Boden

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

NF:
63.66 m²
BGF:
75.15 m²

GLORIT
Glorit Bausysteme GmbH
Gloritstraße 2 | A-2301 Gross Enzersdorf
Austria | T: +43 2249 / 7090
E: zentrale@glorit.at | glorit.at
15.11.2024

Typ: SONDER	
KELLER	VORABZUG Technische Änderungen vorbehalten
M = 1:50	Datum: 17.11.2022
Gez: GT	Änderung: 00.00.2022
Pfad: P:_PROJEKTE -ACA\22-015 PROMENADESTRAßE 26\GEBÄUDEMODULE\SB-PLÄNE\TOP 2	
Plantitel: 22-015-00-SB-KG-TOP 2_PROMENADESTRAßE 26.DWG	Freigabe:

GLORIT
DAS 1. 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!

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**.

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

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