Kontakt

Ihr VALMACOR Team

Telefon : **+43/1/585 2960**
E-Mail : **immobilien@valmacor.at**
Büro : **VALMACOR Immobilientreuhand GmbH**
Adresse : **3400 Klosterneuburg, Eisenhütte 19**

Weitere Objekte von diesem Makler

Grunddaten

Objekt Nummer:	**3358/1374**
Objekt Typ:	**Haus**
Bundesland:	**Wien**
Adresse:	**1220 Wien**
Kaufpreis:	**€ 2.144.900,-**
Wohnfläche:	**ca. 172,00 m²**
Zimmer:	**5**

Beschreibung

Wollen Sie in einer Parkanlage in der Nähe des Wassers auf Eigengrund wohnen ? – Provisionsfrei f. Käufer! // Would you like to live in a park area //

Valmacor Objekt Nr.: 3358/1374
Weitere Angebote auf www.VALMACOR.at

In einer exquisiten und wahrhaftig einmaligen, traumhaften, Park-ähnlichen Wohngegend mit (durch eine Schranke am Eingang des Lagerwiesenwegs) eingeschränkte Zufahrt, in unmittelbarer Nähe der Lagerwiese Alte Donau befindet sich dieses Niedrigenergiestandard Einfamilienhaus-Projekt. Die Infrastruktur ist sehr gut und hier ist nach Hause kommen wie im Traumurlaub ankommen, wobei man weniger als einer halben Stunde von der Innenstadt entfernt ist. Ideal für eine Familie, die in einer geschützten Umgebung (die Zufahrt ist nur für Hauseigentümer oder deren Mieter mit dem Auto gestattet) in eigenem Haus mit einem Garten leben möchte.

Das Haus wird auf einem wunderschönen Eigengrund gebaut, was in dieser begehrten Lage eine absolute Seltenheit und Opportunität darstellt, ist sehr kompakt geschnitten und voll unterkellert. Der Keller ist nicht nur groß sondern als Wohnkeller gedacht und kann jederzeit zu mehr als nur zu Abstellzwecke verwendet werden Darüber hinaus ist dieser durch den Fußboden beheizt und - wie der restliche Wohnbereich des Hauses auch, mit individueller Raumtemperaturreglern ausgestattet. Im Erdgeschoss befindet sich eine Toilette, ein Abstellraum sowie ein 56 m² Wohnesszimmer mit einer großzügigen Küche und Ausgang auf die Terrasse in den Garten. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmern und ein geräumiges Bad mit Badewanne, Dusche und Toilette. Das Dachgeschoss bietet Platz für ein weiteres (viertes) Schlafzimmer, eine getrennte Garderobe, einen halbgetrennten Arbeitsbereich, eine schöne Terrasse mit Blick ins Grüne und ein Bad mit Toilette und Dusche.

Ein fertig errichteter Autoabstellplatz ist im Preis inklusive, dieser ist jedoch derzeit bis auf jederzeitigen Widerruf nutzbar. Das Gleiche gilt auch für die Zufahrt zum Haus, auch diese ist - auf Grund der Eigentumsverhältnisse und der derzeitigen wechselseitigen Regelungen unter den Grundstückseigentümer an dem Privatweg - nur bis auf jederzeitigen Widerruf nutzbar. Bitte beachten Sie diesbezüglich auch den Vermerk auf den Lageplan !

Trotz der oben erwähnten Umstände ist dies eine einzigartige Gelegenheit, die sich nur ein Mal in einem Jahrhundert - aufgrund der hervorragenden und erstklassiger Lage - ergibt !

Diese Liegenschaft ist entweder belagsfertig für EUR 2.144.900 oder schlüsselfertig für EUR 2.199.900 zu haben. Alles ist für den Käufer provisionsfrei!

Die Ausstattung ist hochwertig, modern und auf Komfort und Energieeffizienz bedacht. Das Haus verfügt über eine hochwertige Aluminiumtüre, dreifach verglaste Fenster, Fußbodenheizung mit Luftwärmepumpe, Klimaanlage, Innenstiege in Holzausführung u.v.m. Ausstattungsveränderungen sind je nach Baufortschritt noch möglich.

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt ?
Dann fragen Sie unverbindlich an, Hr. DI Corneliu TANASESCU steht Ihnen unter +43 699 118 22 583 gerne beratend persönlich zur Verfügung.

Entspricht das Objekt nicht Ihren Vorstellungen? Weitere Angebote finden Sie auf

www.VALMACOR.at
Wir behandeln Sie besser !

Valmacor Object Nr.: 3358/1374
More offers on www.VALMACOR.at

Would you like to live in a park area near the water on own ground ?

In an exquisite and truly unique, dreamlike, park-like residential area with (by a barrier at the entrance of the Lagerwiesenweg) restricted access, in the immediate

vicinity of the Lagerwiese Alte Donau is this low-energy standard single-family home project. The infrastructure is very good and here coming home is like arriving on a dream vacation while being less than half an hour from the city center. Ideal for a family who wants to live in a protected environment (access is allowed only for homeowners or their tenants by car) in own house with a garden.

The house shall be built on a beautiful owned plot, has a very compact cut and a full basement. The basement is not only large but intended as a living cellar and can therefore be used for more than just storage purposes. In addition, this is heated through the floor and - like the rest of the living area of the house, is also equipped with individual room temperature controllers. On the first floor there is a toilet, a storage room and a 56 m² living room with a spacious kitchen and exit to the terrace in the garden. Upstairs there are three bedrooms and a spacious bathroom with bath, shower and toilet. The attic offers space for another (fourth) master-bedroom, a separate wardrobe, a semi-separate work area, a beautiful terrace overlooking the greenery and a bathroom with toilet and shower.

A finished car parking space is included in the price, however that this is currently usable until revoked at any time. The same applies to the car-access to the house, this is - due to ownership common shares and the current mutual regulations among the property owners on the private road - only usable until revoked at any time. Please note in this regard also the note on the site plan !

In spite of the afore mentioned, this is a one in a century opportunity based on the outstanding and prime location !

The house can be bought ready for flooring for only EUR 2.144.900 but also as turnkey project for EUR 2.199.900. Everything buyer commission free !

The equipment is of high quality, modern and designed for comfort and energy efficiency. The house has a high-quality aluminum door, triple-glazed windows, underfloor heating with an air heat pump with cooling function to include the basement, air conditioning, wooden interior stairs and much more. Equipment changes are still possible depending on the construction progress.

Has this property retained your interest ?
If so please request your personal unbinding offer, Mr. Corneliu TANASESCU will remain personally at +43 699 118 22 583 available for any question or advisory consultancy that you may need.

Doesn’t this object correspond to your requirements? You may find further offers on

www.VALMACOR.at
We treat you better !

Kaufpreis:	**€ 2.144.900,-**

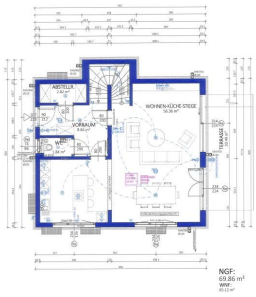
Wohnfläche:	**ca. 172,00 m²**
Grundstücksgrösse	**ca. 374,00 m²**
Nutzfläche:	**ca. 247,00 m²**
Terrassenfläche:	**30 m²**
Kellerfläche:	**65 m²**

---

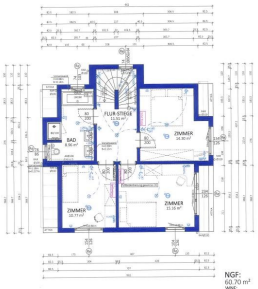
beziehbar ab:	**Planung**
Zimmer:	**5**
Bäder:	**2**
WC:	**3**
Keller:	**voll unterkellert**
Abstellplatz:	**1**
Anzahl der Terrassen:	**2**
Möblierung:	**nicht möbliert**
Heizung:	**Zentralheizung mit Wärmepumpe**
Baujahr:	**ca. 2020**
Zustand:	**sehr gut**
Geschosszahl:	**3**
Stockwerk:	**0**
HWB:	**35.0 kWh/(m²a)**
FGEE:	**0.7**

Klimaanlage: Vorinstalliert; **Öffentliche Anbindung**: U-Bahn, Schnellbahn, Strassenbahn, Bus; **Lage**: Grünlage, Sonnige Lage; **Schlafzimmer**: 4; **Ausstattung**: Bad, Kamin, Boden, unterkellert, Neubau; **Garten**: Privat

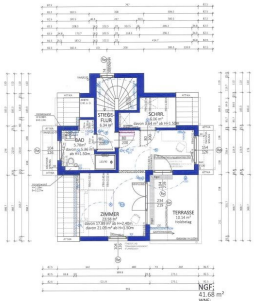
---



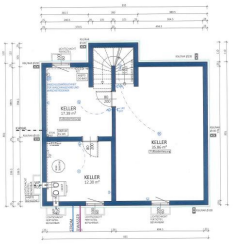
NGF:
69,86 m²
WNF:



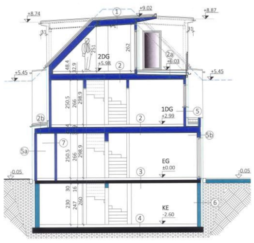
NGF:
60,70 m²
WNF:



NGF:
41,68 m²
WNF:



NF:
64,68 m²


+8.74
+9.02
+8.87
2DG
+5.98
2a
+6.03
+5.45
+5.45
1DG
+2.99
EG
±0.00
KE
-2.60
-0.05
-0.05