

## Neubauprojekt 'HERCULES' Reihenhaus in Döbling mit 2 Stellplätzen

---

### Ansprechperson

Name: Robin Holy  
Telefon: +43 676 / 7405307  
EMail: robin.holy@era.at



### Objektdaten

Objektnummer: 3095/285  
Adresse: Wien 19., Döbling; 1190 Wien  
Nähe: Nussdorf  
Baujahr: 2021  
Fläche: 140 m<sup>2</sup>  
Zimmeranzahl: 7  
Heizung: Gas, Fußboden

### Preise

Kaufpreis: € 790.000,00  
Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. exkl. USt.

---

Hier entstehen 3 Reihenhäuser in Döbling. Je Reihnhaus bekommen Sie eine Wohnfläche von ca. 200 qm, 7 getrennt begehbare Zimmer sowie mindestens drei Terrassenflächen. Der besondere Clou je Einheit ist die Einliegerwohnung im EG die entweder kombiniert oder eigenständig verwendet werden kann. Fertigstellung Winter 2021, Preise verstehen sich belagsfertig, schlüsselfertig gerne auf Anfrage.

Das Projekt wird in Massivbauweise mitsamt Flachdach gebaut, das ausgeklügelte Heiz- und Belüftungssystem wird durch Solaranlagen unterstützt. Die massive Schallschutzwand schützt Sie nicht nur vor der Heiligenstädter Straße sondern



ermöglicht durch die Werbeeinnahmen eine deutliche Verringerung der laufenden Betriebskosten. Je Reihenhaus sind zwei überdachte Stellplätze inklusive. Um das volle Lichtpotenzial auszuschöpfen wird in Halbstöcken gebaut.

Aufteilung:

- EG -

*Eine Einliegerwohnung die auch als Büro genutzt werden kann, ca 26 - 27 qm. -optional*

WC/Dusche und abgetrennter Küchenbereich.

- 1. Halbstock -

2 Zimmer à ca. 10 und 13 qm groß

WC

Bad

- 2. Halbstock - OG - Wohnbereich

Küchenbereich ca. 14 - 20 qm groß

Wohnzimmer ca. 11 -13 qm groß

WC

- 3. Halbstock - OG - Schlafbereich



Zimmer ca. 12 - 13 qm groß

WC

Badezimmer

Vorraum/Garderobe ca. 8qm

- 4. Halbstock - DG

Zimmer ca. 14qm

Badezimmer

WC

Terrasse ca. 4,5qm

- 5. Halbstock - DG

Zimmer ca. 12,5 -13 qm

WC

Badezimmer

Terrasse ca. 9 - 12 qm

Keller **optional** belagsfertig, beheizt => 100.000€ extra



Auf dem Flachdach stehen Solarpanelle, die die Luftwärmepumpe unterstützen und die Kosten minimieren. Gebaut wird nach dem BTVG, Ihre Einlagen sind somit bis zur Fertigstellung bestens geschützt!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

**Lage:**

Nussdorf  
Donauartesteig  
Kuchelau

**Weitere Bilder**



1Bb9YEyD1yuNFyf6ekHvFD.jpg

