

OPTIMUSS

PREMIUM IMMOBILIEN GMBH



Doppelhaushälfte in Ziegelbauweise

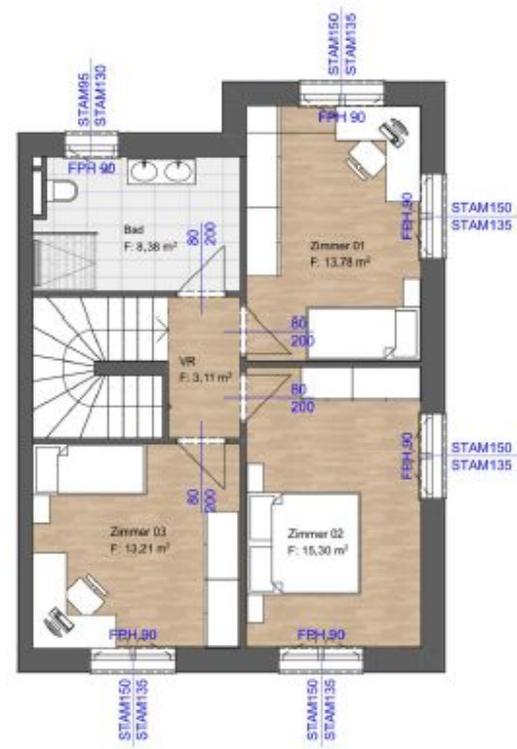
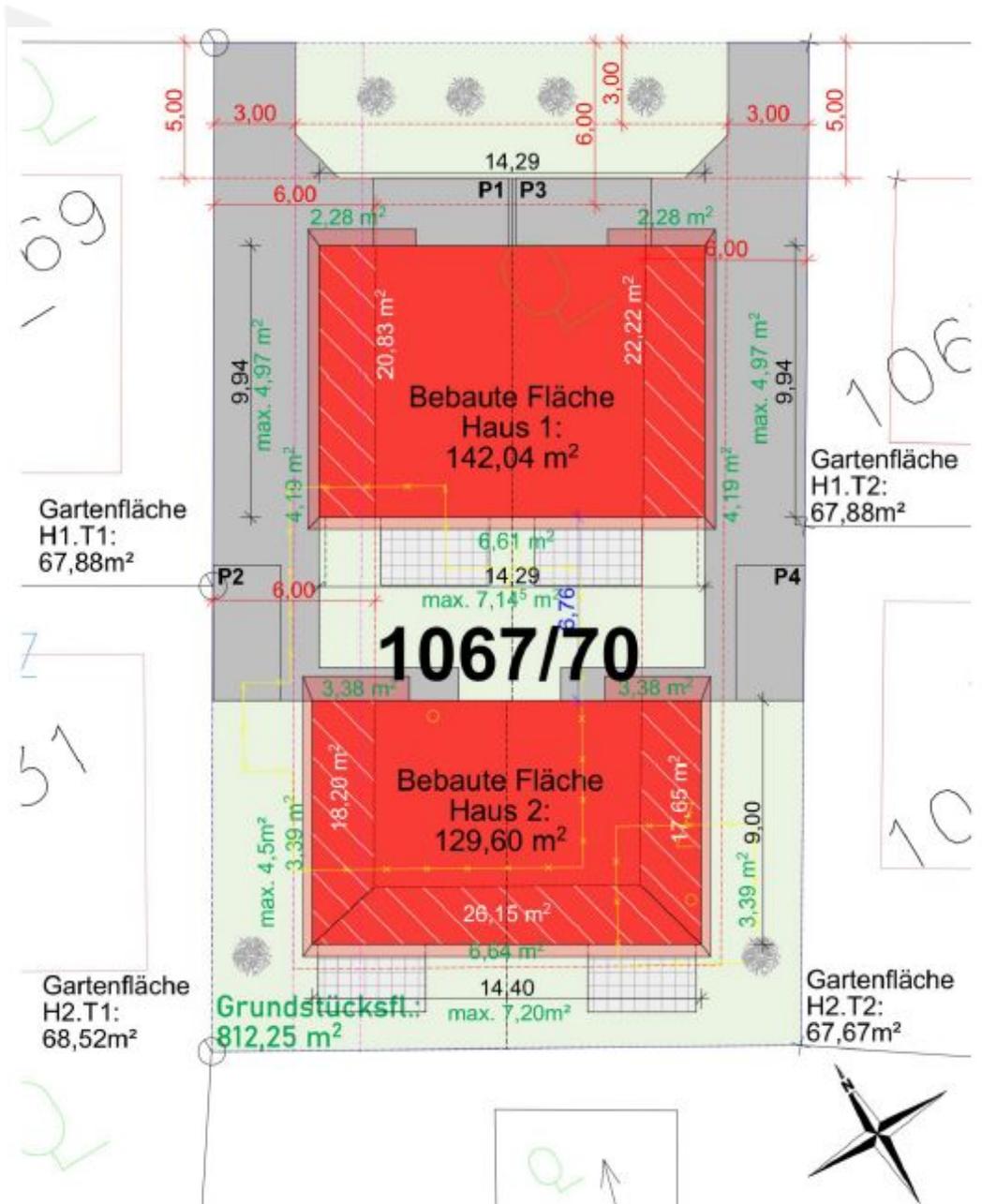
- **Exklusives Wohnprojekt** mit zwei Doppelhäusern und insgesamt vier Wohneinheiten in der begehrten Erzherzog-Karl-Straße, Kagran.
- **Erstklassige Lage** im 22. Wiener Gemeindebezirk – verbindet urbanes Leben mit Erholungsmöglichkeiten in der Natur.
- **Nahe Erholungsgebiete** wie die Alte Donau, Donauinsel und Donaupark.
- **Hervorragende Verkehrsanbindung** – die U1 ermöglicht eine schnelle Anbindung an die Wiener Innenstadt.



- ❖ **Massive Ziegelbauweise** für höchste Wohnqualität.
- ❖ **Großzügige Raumaufteilung** auf Erd- und Obergeschoss.
- ❖ **Privater Garten & eigener KFZ-Stellplatz** pro Einheit.

- ❖ **38 cm starkes, gedämmtes Ziegelmauerwerk** für optimale Wärmedämmung.
- ❖ **Edle Putz Fassade** für eine stilvolle Optik.
- ❖ **Moderne Luft-Wärmepumpen & Fußbodenheizung** für energieeffizientes Wohnen und angenehmes Raumklima





Wohnnutzfläche:	100,10 m ²
Terrassenfläche:	10,00 m ²
Gartenfläche:	67,67 m ²
Grundanteil:	167,21 m ²



- ❖ Dieses exklusive Doppelhaus überzeugt mit einem durchdachten Design, hochwertiger Ausstattung und einer hervorragenden Lage inmitten grüner Umgebung.
- ❖ Erleben Sie urbanes Wohnen mit naturnahem Flair und genießen Sie ein energieeffizientes Zuhause mit hohem Wohnkomfort.

