Mühlwasser I Luxuriöses Einfamilienhaus - PROVISIONSFREI

Haus - NESTOR Immobilien

Objektnummer: 2055

Eine Immobilie von NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien,Donaustadt
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	135,04 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	60,72 m²
Heizwärmebedarf:	B 35,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	1.199.900,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

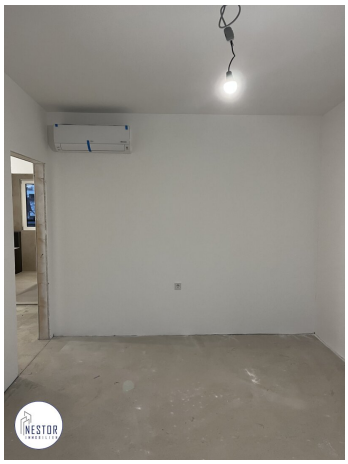
Ihr Ansprechpartner

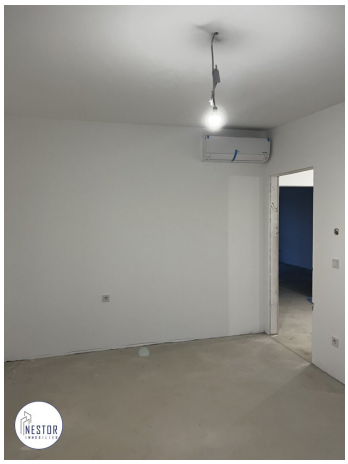
Liliya Mytsko

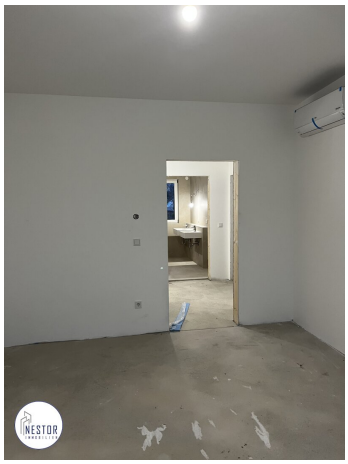
NESTOR Immobilien GmbH & Co KG
Wagramerstraße 102
1220 Wien

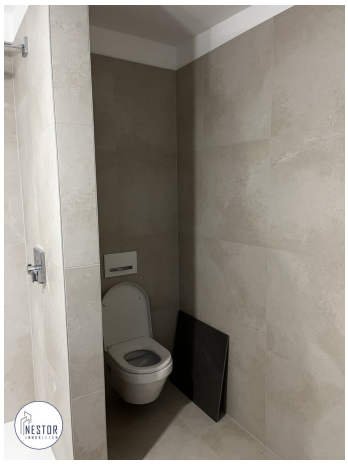
T +43 660 1992 138
H +43 660 1992 138

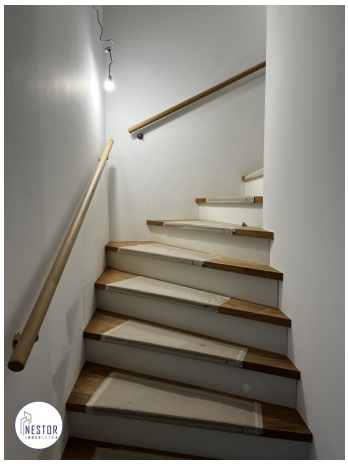
Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.

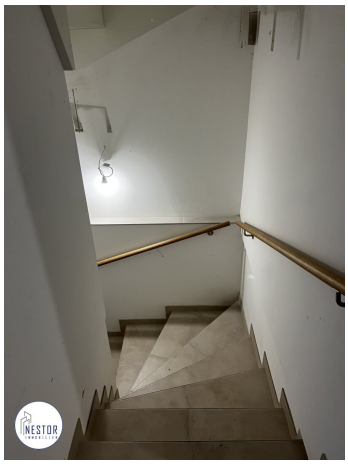


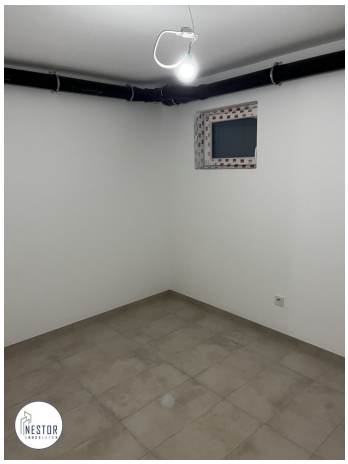


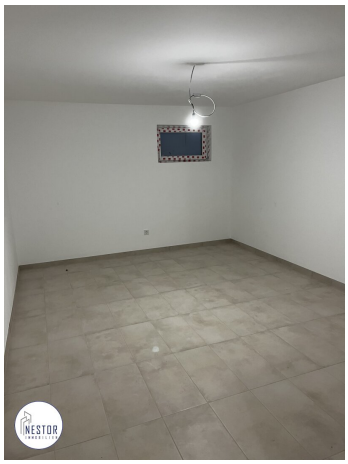


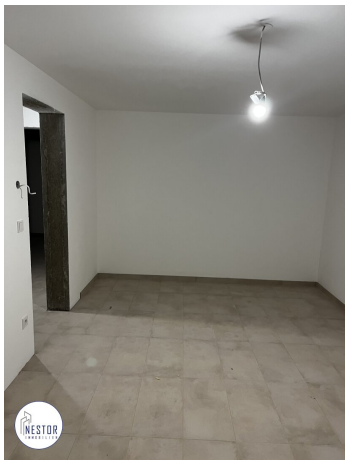












Objektbeschreibung

Mühlwasser I Luxuriöses **Einfamilienhaus** - PROVISIONSFREI

---

www.immonestor.at - Weitere ähnliche **Immobilien** finden Sie auf unserer Homepage!

Sie verkaufen Ihre Immobilie oder kennen jemanden? Jetzt bei mir melden und bis zu 2500 Euro für jeden Tipp kassieren!

Das Einfamilienhaus ist eine einzigartige Gelegenheit, ein Zuhause zu schaffen, das Ihren Wünschen und Träumen entspricht. Dieses schöne Haus bietet eine großzügige Fläche von ca. 135 m² und 5 Zimmern, die alle mit modernen Materialien wie Fliesen, Parkett und Fußbodenheizung ausgestattet sind. Der Erstbezug ist ein besonderer Vorteil, da Sie Ihre eigenen Ideen und Vorstellungen in das Haus einbringen können.

Alle Zimmer des Hauses sind separat begehbar, was für einen besonderen Wohnkomfort sorgt. Die Aufteilung des Hauses sieht wie folgt aus:

1. Erdgeschoss:

- Vorraum: ca. 3,74 m²
- Wohnküche: ca. 45,58 m²
- Büro: ca. 8,91 m²
- Bad: ca. 3,79 m²
- Terrasse: ca. 20,65 m²

2. Obergeschoss

- Zimmer: ca. 18,67 m²

- Zimmer: ca. 17,01 m²
- Zimmer: ca. 14,92 m²
- Bad (WC, Dusche & Badewanne): ca. 10,44 m²
- Flur: ca. 8,22 m²

Ein Highlight der Immobilie stellt auch die hochwertige Ausstattung dar:

- Hochwertige Holz-Alu-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung vom österreichischen Hersteller
- Elektrische Rollläden an den Fenstern
- Flügelüberdeckende Sicherheits-Eingangstüre mit einem zusätzlichen Schließsystem
- Umweltfreundliches Heizen durch die moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Erstklassige Sanitärausstattung von Villeroy & Boch
- Fußbodenheizung ist in allen Räumen inkl. Keller vorhanden
- Böden sind mit hochwertigem Holzparkett bezogen
- Der Keller kann als Büro oder für Freizeitaktivitäten genützt werden.

Das Haus befindet sich in der absoluten Ruhelage. Zusätzlich zum eigenen Garten ermöglicht das Mühlwasser, welches sich in unmittelbarer Nähe befindet, die Erholung am Wasser. Dieses Gebiet verbindet die Natur und das Stadtleben.

Die öffentlichen Verkehrsmittel (Bus) sind in wenigen Gehminuten zu erreichen. Die U-Bahnlinie U2 bietet eine ausgezeichnete Anbindung zum Stadtzentrum sowie anderen benachbarten Bezirken. Der vorhandene Anschluss zur Autobahn sorgt für weitere Flexibilität.

Alle Nahversorger befinden sich in der Nähe. Das Donauzentrum mit einer Vielzahl an Geschäften gibt eine weitere Möglichkeit eines Großeinkaufs.

Kaufpreis: € 1.119.900,-

Auf E-Mail Anfrage lassen wir Ihnen gerne mehr Informationen zukommen. Für weitere Auskünfte wenden Sie sich an:

Frau Liliya Mytsko MSc.

Tel.: +43 660 / 199 21 38

E-Mail: lm@immonestor.at

Wagramer Straße 102, 1220 Wien

www.immonestor.at

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap