

Erstbezug | Idyllisches Einfamilienhaus am Mühlwasser - PROVISIONSFREI



Haus - NESTOR Immobilien

Objektnummer: 2041

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:	145,60 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Keller:	56,42 m ²
Heizwärmebedarf:	B 44,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	979.900,00 €
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 Ihnen für weitere
Verfügung.

Termin zur











Objektbeschreibung

Erstbezug | Idyllisches **Einfamilienhaus** am **Mühlwasser** - 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 moderne und stilvolle **Einfamilienhaus** bietet aufgrund seiner Fläche und der Lage ein perfektes Zuhause für Paare und Familien. Die kürzlich erbaute **Immobilie** ist sehr gut aufgeteilt und bietet auf diese Weise den erstklassigen Wohnkomfort. Alle Zimmer des Hauses sind zentral begehbar. Der Garten und die verflieste Terrasse verleihen ein Urlaubsgefühl in eigenem Zuhause. Zusätzlich befindet sich der Nationalpark Lobau direkt vor der Haustür. Die hohen Fenster und die Ausrichtung sorgen für viel Helligkeit in allen Räumen. Der große Wohn- und Küchenbereich bietet viel Platz für gemeinsame Abende mit der Familie und Freunden. Außer praktischem Design und der hochwertigen Ausrichtung kann das Objekt mit seiner Nachhaltigkeit überzeugen. Die umweltfreundliche Luftwärmepumpe beheizt alle Stockwerke inklusive Keller und versorgt das Haus mit dem Warmwasser. Ein weiteres Highlight stellt das zweite Obergeschoss dieser Immobilie. Mit eigenem Bad und einer großzügigen Terrasse schafft dieser Bereich einen idealen Rückzugsort.

Die räumliche Aufteilung sieht wie folgt aus:

Erdgeschoss:

- Wohn- & Küchenbereich: ca. 48,36 m²
- Vorraum: ca. 6,84 m²
- Abstellraum: ca. 3,10 m²
- WC: ca. 2,21 m²
- Terrasse: ca. 22,05 m²

1. Obergeschoss:

- Zimmer: ca. 12,28 m²
- Zimmer: ca. 11,53 m²
- Zimmer: ca. 10,47 m²
- Bad und WC: ca. 8,97 m²
- Flur: ca. 8,95 m²

2. Obergeschoss:

- Zimmer: ca. 22,12 m²
- Bad und WC: ca. 5,40 m²
- Podest: ca. 5,35 m²
- Terrasse: ca. 9,01 m²

Besonderheiten der hochwertigen Ausstattung:

- Fußbodenheizung ist in allen Räumen inkl. Keller vorhanden
- Umweltfreundliches Heizen durch die moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe

- Klimaanlage in allen Räumen
- Flügelüberdeckende Sicherheits-Eingangstüre mit einem zusätzlichen Schließsystem
- Hochwertige Holz-Alu-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung vom österreichischen Hersteller
- Elektrische Rollläden an den Fenstern
- Erstklassige Sanitärausstattung von Villeroy & Boch
- Böden sind mit hochwertigem Holzparkett bezogen
- Großer Keller mit Fußbodenheizung

Das Haus liegt in einer begehrten Wohngegend mit hervorragender Verkehrsanbindung. In dieser Gegend befinden sich zahlreiche Wanderwege sowie Flächen, die zum Picknick oder zur Erholung genutzt werden können. Der Naturpark **Lobau** sowie das **Mühlwasser** schaffen eine ruhige und familienfreundliche Umgebung.

Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und stellt eine gute Verbindung zur U-Bahnlinie U2 dar. Der Autobahnanschluss und die U-Bahn-Nähe sorgen für eine perfekte Verkehrsanbindung.

Die Nahversorger wie Spar und Billa befinden sich in der Nähe.

Kaufpreis:

- Schlüsselfertig: € 979.900,-

Finanzierungshilfe wird geboten.

Provision: Provisionsfrei!

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](tel:+436601992138)

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 <2.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m
Post <2.500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <1.000m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap