

Erstbezug | Modernes Einfamilienhaus in Ruhelage!



Haus - NESTOR Immobilien

Objektnummer: 2034

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:	150,00 m²
Nutzfläche:	196,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	A+ 33,37 kWh / m² * a
Kaufpreis:	1.002.450,00 €
Kaufpreis / m²:	5.114,54 €
Betriebskosten:	120,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Boro Mitranic

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG
Wagramerstraße 102

1220 Wien

T +43 699 11

H +43 699 11

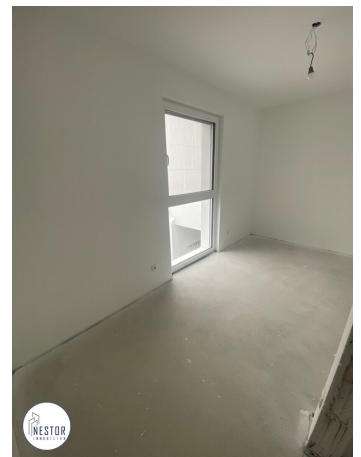
Gerne stehe
Verfügung.

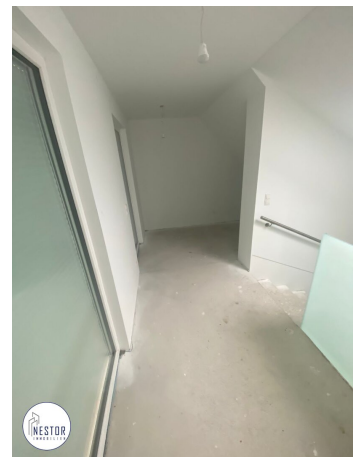
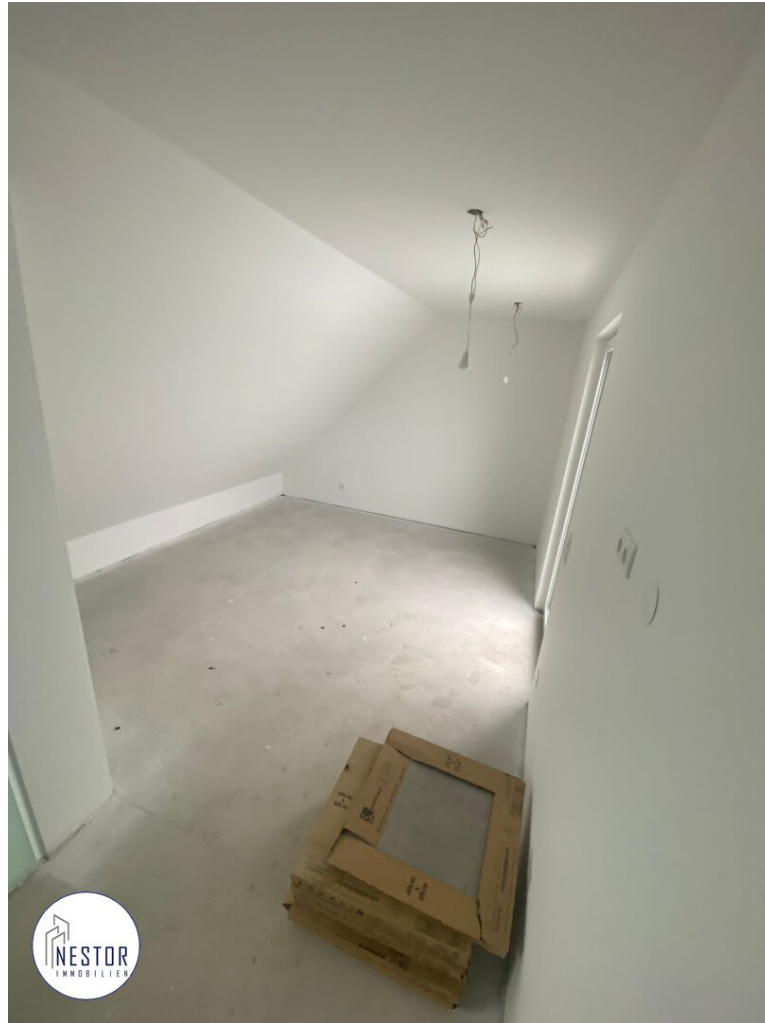


ur















Objektbeschreibung

Erstbezug | Modernes Familienparadies | **Belagsfertig**

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!

Bei diesem Einfamilienhaus handelt es sich um einen ca. 2023 errichteten Neubau. Das **Haus** verfügt über 5 Zimmer, 2 Bäder + WC sowie 2 Terrassen. Das Haus verfügt ebenfalls über einen Keller!

Aufteilung wie folgt:

Erdgeschoss:

- Wohnküche (ca. 43,58 m²)
- Vorraum (ca. 3,76 m²)
- Bad (mit Dusche) + WC (ca. 4,42 m²)
- Terrasse
- Garten

Obergeschoss:

- 3 Schlafzimmer (ca. 16,10 m², 13,82 m² & 9,55 m²)
- Bad + WC (mit Wanne, 7,93 m²)

- Vorraum (ca. 3,38 m²)

Dachgeschoss:

- Büro (ca. 35,34 m²)
- Terrasse (ca. 18,09 m²)

Keller:

- Mehrzweckraum (ca. 44,72 m²)
- Technikraum (ca. 13,36 m²)

Highlights:

- Massivbauweise
- **Luft-/Wärmepumpe mit Fußbodenheizung** inklusive Keller!
- Alu-/Kunststofffenster und Hebe-Schiebetüre
- 3-Scheiben-Verglasung
- Elektro-Aluminium-Rollläden für alle Fensterelemente und Portaltüren
- Insektenschutzplissee bei allen Türen und Fenstern sowie elektrische Rolläden

- Energiekennzahl A+
- Bezugsfertigstellung kurzfristig möglich!
- KFZ-Stellplatz inkl. **E-Ladestation!**
- Vollunterkellert (auch als Wohnkeller nutzbar!)
- Technik-/Haushaltsraum im Keller inkl. Platz für Waschmaschine und Trockner
- Vorbereitung Bodeninstallation für Kücheninsel
- Vorbereitung für Lautsprecher in den Wohnräumen und im DG
- Hochwertige Alu-Sicherheitstüre mit 3-fach Verriegelung, EVVA Schließanlage
- Hochwertiges Glasgeländer Stiegenaufgang mit LED Beleuchtung und Edelstahlhandlauf - KG bis DG
- Stahlbetonstiegen
- Wasser- und Abwasseranschluss im DG für nachträglichen Einbau einer Küche

Dieses Anwesen befindet sich in einer guten Infrastruktur sowie Verkehrsanbindung.

Der Badeteich Hirschstetten befindet sich in direkter Nähe.

- Straßenbahn: 26

- Bus: 86A

Kaufpreis: € 1.002.450,- (belagsfertig)

Betriebskosten: ca. € 120,-

Provision: 3% + USt.

Finanzierungshilfe wird geboten.

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

Herr

Boro MITRANIC, akad. IM

Tel.: +43 699 / 11 69 46 30

E-Mail: boro@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.

INVESTIEREN statt SPEKULIEREN!

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 <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.500m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap