

**Neuer Preis | Mühlwasser | Traumhafte Villa +  
Sommerhaus auf Eigengrund**



Villa - NESTOR Immobilien

**Objektnummer: 3547**

**Eine Immobilie von NESTOR Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                |
|--------------------------|--------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Villa                   |
| <b>Land:</b>             | Österreich                     |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1220 Wien, Donaustadt          |
| <b>Baujahr:</b>          | 2004                           |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                         |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 146,00 m <sup>2</sup>          |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 292,00 m <sup>2</sup>          |
| <b>Zimmer:</b>           | 5                              |
| <b>Bäder:</b>            | 1                              |
| <b>WC:</b>               | 1                              |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                              |
| <b>Stellplätze:</b>      | 4                              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | 64,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 1.849.000,00 €                 |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                                |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Boro Mitranic**

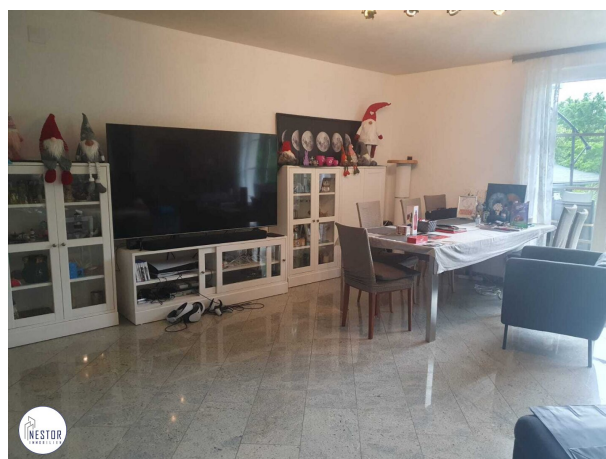
NESTOR Immobilien GmbH & Co KG  
Wagramerstraße 102  
1220 Wien

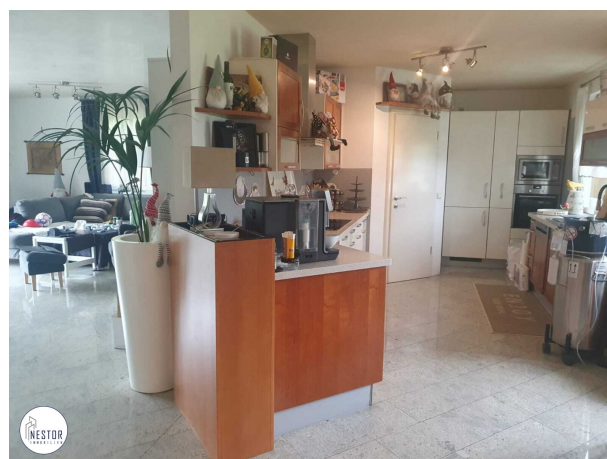
T +43 699 11694630





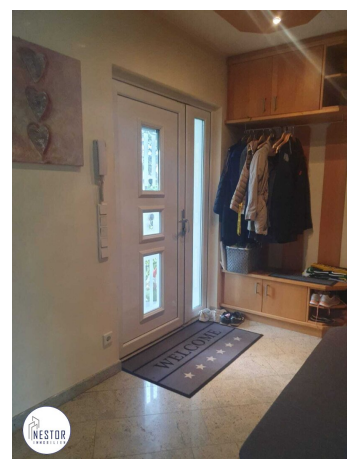














## Objektbeschreibung

**Mühlwasser** | Traumhafte **Villa** auf Eigengrund

-----

[www.immonestor.at](http://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!

-----

Alle Anschlüsse befinden sich auf dem **Grundstück** (Gas, Wasser, Strom und Kanal).

Die Grundstücksfläche beträgt ca. 1.446 m<sup>2</sup>.

Auf dem Grundstück befindet sich eine Villa:

- 1 Wohnzimmer
- 3 Schlafzimmer
- 1 Küche mit Essbereich und Abstellraum
- 1 Bad
- 1 WC

Zusätzliche Extras:

- Fußbodenheizung
- Gas-Zentralheizung

- Luftwärmepumpe für den Swimmingpool
- Sehr gute Aufteilung!
- Voll unterkellert (auch unter der Terrasse)
- Bungalow als Massivbau
- Doppelt verglaste Fenster
- Thermofassade
- Whirlpool
- Auf dem Grundstück befindet sich ein weiteres **Haus**. Dieses verfügt über eine Wohnküche, ein Schlafzimmer, ein Bad, ein WC sowie einer Terrasse. Die Nutzfläche beträgt hier ca. 50 m².
- Baubewilligung und Einreichplan sind vorhanden

Bauprojekt laut Einreichplan:

+ Wohnnutzfläche: ca. 485,10 m² (EG, 1. Stock, 2. Stock, DG)

+ Stellplätze in Garage vorhanden.

+ Beb. Fläche: 15x15 = ca. 225 m²

Es handelt sich um Bauklasse 1. Es kann bis 6,5 m Höhe offen bebaut werden.

Weitere Details finden Sie auf Anfrage in den Dokumenten.

Diese Immobilie befindet sich in einer sehr guten Infrastruktur sowie Verkehrsanbindung.

Alle Nahversorger sowie das Mühlwasser befindet sich in der Nähe.

+ Bus: 95A sowie 93A bringt Sie zu den U-Bahn Stationen Donauspital oder Donaustadtbrücke (beides U2) sowie Kagran (U1)

Kaufpreis: € 1.849.000,-

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](http://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.

Die Möblierung und Dekoration in den Bildern kann teilweise durch Virtual Staging digital ergänzt worden sein und dient der besseren Veranschaulichung der Raumwirkung.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://nestor-immobilien-gmbh-co.service.immo/registrieren/de) - <https://nestor-immobilien-gmbh-co.service.immo/registrieren/de>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <2.000m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap