

## **Exklusives Einfamilienhaus am Mühlwasser - PROVISIONSFREI**



Haus - NESTOR Immobilien

**Objektnummer: 3546**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                        |
|--------------------------------------|------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus |
| <b>Land:</b>                         | Österreich             |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1220 Wien, Donaustadt  |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2023                   |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug              |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                 |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 165,00 m²              |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5                      |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                      |
| <b>WC:</b>                           | 3                      |
| <b>Terrassen:</b>                    | 2                      |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 46,00 kWh / m² * a     |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 0,66                   |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 1.399.900,00 €         |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                        |

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  
Verfügung.

termin zur

















## Objektbeschreibung

Exklusives Einfamilienhaus am Mühlwasser - PROVISIONSFREI

-----

[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!

-----

Das einzigartige Einfamilienhaus befindet sich in einer sehr begehrten Gegend vom 22. Bezirk. Dieses Einfamilienhaus ist eine hervorragende Wahl für Paare oder Familien, die nach einer modernen und luxuriösen Immobilie suchen, die in der Nähe des Stadtzentrums liegt. Der Garten und die großzügige Terrasse verleihen ein Urlaubsgefühl in eigenem Zuhause. Die hohen Fenster der Immobilien sorgen für viel Helligkeit in allen Räumen. Der große Wohn- und Küchenbereich bietet viel Platz für gemeinsame Abende mit der Familie und Freunden. Zudem lässt die Ausführung dieser Immobilie keine Wünsche offen. Dies bezieht sich sowohl auf die Qualität und das Design, als auch auf die Nachhaltigkeit. Die umweltfreundliche Luftwärmepumpe beheizt das Haus und versorgt es mit Warmwasser. Die praktische Planung der Räume ist ein weiteres Plus dieses Objektes. Alle Zimmer sind zentral begehbar und sind wie folgt verteilt:

Erdgeschoss:

- Wohnbereich: ca. 19,16 m<sup>2</sup>
- Küche & Essbereich: ca. 27,24 m<sup>2</sup>
- Vorraum: ca. 9,29 m<sup>2</sup>
- Abstellraum: ca. 4,91 m<sup>2</sup>
- WC: ca. 1,36 m<sup>2</sup>
- Terrasse: ca. 22,72 m<sup>2</sup>



- Garage: ca 19,59 m<sup>2</sup>

#### 1. Obergeschoss:

- Zimmer: ca. 16,01 m<sup>2</sup>
- Zimmer: ca. 17,71 m<sup>2</sup>
- Zimmer: ca. 11,13 m<sup>2</sup>
- Bad und WC: ca. 9,58 m<sup>2</sup>
- Flur: ca. 3,51 m<sup>2</sup>

#### 2. Obergeschoss:

- Zimmer: ca. 19,65 m<sup>2</sup>
- Bad und WC: ca. 7,12 m<sup>2</sup>
- Abstellraum: ca. 9,73 m<sup>2</sup>
- Flur: ca. 3,96 m<sup>2</sup>
- Terrasse: ca. 14,25 m<sup>2</sup>

Das Haus verfügt über keinen Keller.

Besonderheiten der hochwertigen Ausstattung:

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

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

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

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

Kaufpreis:



- Schlüsselfertig: € 1.399.900,-

Finanzierungshilfe wird geboten.

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](mailto:lm@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.

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 <2.500m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **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