

Neuer Preis! Exklusives Einfamilienhaus in Top Lage | Erstbezug!



Visualisierung - NESTOR Immobilien

Objektnummer: 3504

Eine Immobilie von NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien, Donaustadt
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	165,31 m²
Nutzfläche:	193,53 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	3
Stellplätze:	1
Garten:	106,82 m²
Heizwärmebedarf:	C 53,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	799.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.128,56 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Boro Mitranic

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG



@IMMONESTOR

PRO TIPP BIS ZU 2500€

SIE VERKAUFEN EINE IMMOBILIE
ODER KENNEN JEMANDEN?
VERDIENEN SIE PRO TIPP DER ZUM
ERFOLG FÜHRT BIS ZU 2500€

WEITERE INFOS:
BORO@IMMONESTOR.AT | +43 699 / 116 94 630



Objektbeschreibung

Exklusives **Einfamilienhaus** in Top Lage | **Erstbezug!**

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 2000 Euro für jeden Tipp kassieren!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Inmitten der pulsierenden Stadt Wien erwartet Sie eine einzigartige Immobilie, die keine Wünsche offen lässt. Dieses **Einfamilienhaus** bietet Ihnen auf ca. 165,31 m² nicht nur genügend Platz für Ihre Familie, sondern auch ein modernes und komfortables Wohnambiente. Die 5 geräumigen Zimmer bieten Ihnen individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und genügend Raum für Ihre persönlichen Bedürfnisse. Das Haus befindet sich in einem **Erstbezug**-Zustand und bietet somit die Möglichkeit, Ihre persönlichen Vorstellungen und Wünsche in die Gestaltung der Räumlichkeiten einfließen zu lassen. Die hochwertige Ausstattung und die moderne Architektur sorgen für ein harmonisches Gesamtbild und lassen keine Wünsche offen. Besonders hervorzuheben sind die zahlreichen Außenbereiche, die Ihnen zur Verfügung stehen. Ein besonderes Highlight dieses Einfamilienhauses sind die insgesamt drei Terrassen, die Ihnen einen atemberaubenden Blick auf die umliegende Gegend bieten. Genießen Sie entspannte Stunden im Freien, während Sie die Sonne auf Ihrer Haut spüren und den Alltag hinter sich lassen. Der liebevoll angelegte **Garten** bietet Ihnen zudem die Möglichkeit, Ihre grünen Daumen zu entfalten und Ihre eigenen Gemüsesorten anzubauen. Der Stellplatz direkt vor dem Haus sorgt für eine stressfreie Parkmöglichkeit für Ihr Auto. Im Inneren des Hauses erwartet Sie ein offener Wohn- und Essbereich, der durch die großen Fensterflächen viel Tageslicht einfängt und somit eine helle und freundliche Atmosphäre schafft. Die **Fußbodenheizung** sorgt für wohlige Wärme an kalten Wintertagen und die Zentralheizung mit **Luftwärmepumpe** garantiert ein energieeffizientes Heizen.

Diese **Immobilie** wird voraussichtlich Ende 2025 fertiggestellt und besteht aus drei Ebenen.

Das Erdgeschoss (WNF: ca. 58,30 m²) besteht aus:

- Vorraum: ca. 9,36 m²
- Wohnküche: ca. 40,19 m²
- WC: ca. 1,18 m²

- Abstellraum: ca. 2,04 m²
- Technik: ca. 3,46 m²
- Terrasse: ca. 13,75 m²
- Garten: ca. 106,82 m²

Das Obergeschoss (WNF: ca. 73,97 m²) besteht aus:

- Gang: ca. 6,27 m²
- 3 Zimmer: ca. 21,34 m², ca. 17,39 m², ca. 17,12 m²
- 2 Bäder + WCs: ca. 7,82 m² (mit Wanne), ca. 4,03 m² (mit Wanne)

Das Dachgeschoss (WNF: ca. 33,04 m²) besteht aus:

- Gang: ca. 2,45 m²
- Zimmer: ca. 25,24 m²
- Bad + WC: ca. 5,35 m² (mit Dusche)
- 2 Terrassen: ca. 12,00 m², ca. 9,32 m²

Highlights:

- **Massivbauweise**
- Belagsfertige Ausführung
- Das Haus wird durch eine **Luftwärmepumpe** mittels **Fußbodenheizung** beheizt.
- 3-fach verglaste Kunststoff-Alu-Fenster und Terrassentüren
- Hochwertige Hebe-Schiebe-Tür!
- Außenliegender Raffstore sowie Rollläden: Elektrisch bedienbar
- Eingangstür aus Aluminium mit einer seitlichen Glaslichte in Milchglas
- Die Klimatisierung erfolgt über eine Deckenkühlung (Betonkernaktivierung)

- Leerrohr mit Vorspann für die Netzwerkverkabelung in den Technikraum
- Leerverrohrung auf dem Dach für eine Photovoltaikanlage

Baufortschritt:

- Abbruch des Altbestandes am 09.12.2024.
- Baustart: Voraussichtlich Ende Februar 2025.

Achtung: Optional kann dieses **Einfamilienhaus** auch in schlüsselfertiger Ausführung gekauft werden. Diese beträgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung € 39.000,- brutto. Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung wird mit dem Angebot versandt.

+++ Weitere Häuser werden auf diesem Grundstück zum Kauf angeboten +++

Das **Haus** befindet sich im ruhigen und familienfreundlichen Bezirk Wien-Donaustadt. Donaustadt ist bekannt für seine hervorragende Infrastruktur und die Nähe zur Natur, darunter die Alte Donau und die Lobau. Die Verkehrsanbindung dieser Immobilie ist ausgezeichnet. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, wie Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof, sind Sie in kürzester Zeit im Zentrum von Wien oder anderen Stadtteilen. Auch die Infrastruktur in der Umgebung lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe finden Sie Einkaufsmöglichkeiten, wie Supermärkte und Bäckereien, sowie Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken und eine Klinik.

Kaufpreis: € 799.000,-

Finanzierungshilfe wird geboten.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser traumhaften Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Investieren Sie in Ihre Zukunft und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in 1220 Wien. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Alle Informationen und Besichtigungen ohne Abschluss eines Kaufvertrages sind unverbindlich und kostenlos.

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

Wagramerstraße 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-ADRESSE UND IHRE WOHNADRESSE) BEARBEITEN KÖNNEN.

INVESTIEREN statt SPEKULIEREN!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap