Familienparadies | Traumhafte Villa mit Sauna und Pool!

Haus - NESTOR Immobilien

Objektnummer: 3732

Eine Immobilie von NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien,Donaustadt
Baujahr:	1930
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	167,00 m²
Nutzfläche:	219,17 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	450,00 m²
Keller:	20,97 m²
Heizwärmebedarf:	D 114,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,64
Kaufpreis:	899.000,00 €
Betriebskosten:	100,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

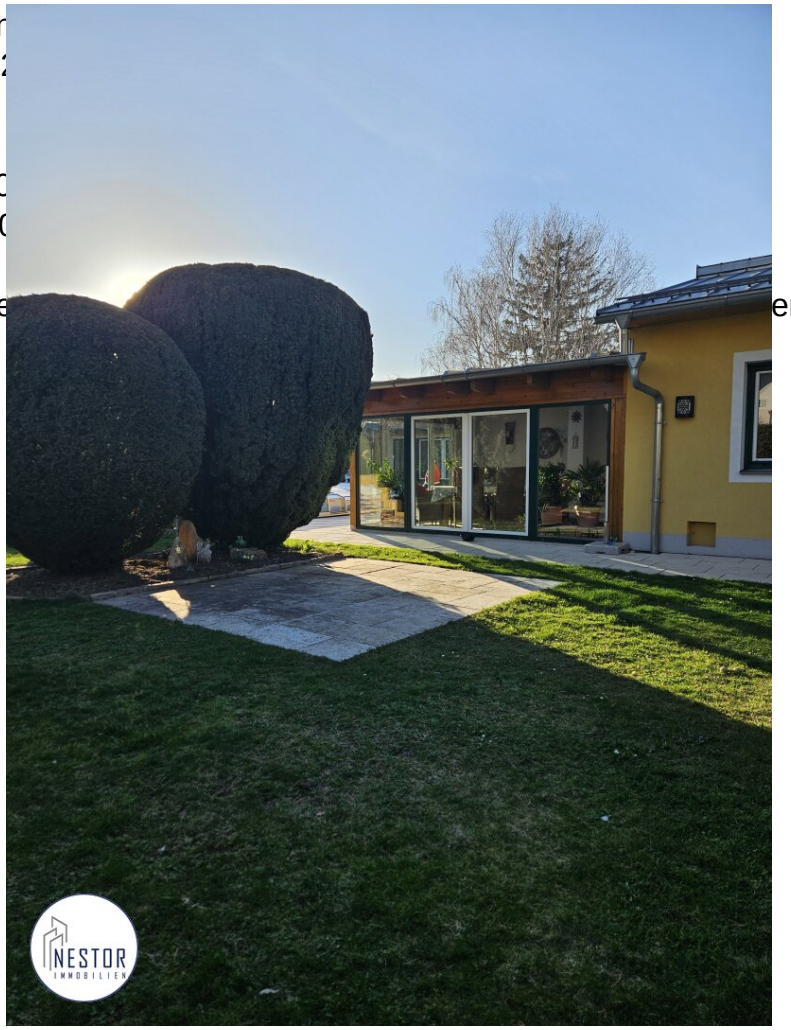
Ihr Ansprechpartner

Boro Mitranic

NESTOR Immobilien
Wagramerstraße 10
1220 Wien

T +43 699 1169463
H +43 699 1169463

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.



SMILE
AND THE WORLD
SMILES
WITH YOU

Objektbeschreibung

Familienparadies | Traumhafte **Villa** auf **Eigengrund** mit Sauna und Pool

---

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!

Die Grundstücksfläche beträgt ca. 833 m².

Das **Haus** verfügt über insgesamt 4 Zimmer, die sich auf zwei Etagen verteilen. Die Räume sind alle großzügig geschnitten und bieten viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Betreten Sie das Haus und lassen Sie sich von der hellen und freundlichen Atmosphäre begeistern. Der großzügige Eingangsbereich führt Sie direkt in den gemütlichen Wohnbereich, der durch die großen Fenster viel Licht und einen atemberaubenden Grünblick bietet.

Auf dem Grundstück befindet sich eine **Villa** mit folgender Raumaufteilung:

- 1 Wohnzimmer (ca. 35,01 m²)
- 2 Schlafzimmer (ca. 17,45 m² + ca. 54,78 m²)
- 1 Küche (ca. 19,06 m²)
- 1 Essbereich (ca. 13,32 m²)
- 1 Bad (ca. 12,20 m²)
- 1 WC (ca. 1,47 m²)

Zusätzliche Extras:

- **Fußbodenheizung**
- Gas-Zentralheizung
- Kamin und Kachelofen
- Swimmingpool (Maße: 9 m x 4 m x 1,5 m)
- Sehr gute Aufteilung!
- Teil unterkellert
- Bungalow als Massivbau
- Doppelt verglaste Fenster
- Thermofassade
- Garage für 2 Autos (ca. 36 m²)
- Carport
- Grillplatz mit Geräten
- Auf dem Grundstück befindet sich ein weiteres **Nebenhaus**. Dieses verfügt über einen Raum mit einer Sauna sowie mit einer Vorbereitung für ein Bad und ein WC. Weiteres ist eine Terrasse verfügbar.

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

Es handelt sich um Bauklasse 1. Es kann bis 6,5 m Höhe ogk 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 der Bahnhof Süßenbrunn befindet sich in der Nähe.

+ Bahnhof: R1, REX1, S1

+ Bus: 25A, 25B

Kaufpreis: € 899.000,-

Provision: 3% + USt.

Finanzierungshilfe wird geboten.

? **Als Erste(r) informiert!**

Jetzt Suchwunsch hinterlegen & vor allen anderen Angebote erhalten: service.immonestor.at

---

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.

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://service.immonestor.at/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.500m
Apotheke <2.000m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <2.500m
Universität <4.500m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <3.500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <5.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap