Mühlwasser | Moderne Doppelhaushälfte mit Garten in Ruhelage!

Haus - NESTOR Immobilien

Objektnummer: 3719

Eine Immobilie von NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien,Donaustadt
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	186,14 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	80,74 m²
Keller:	48,98 m²
Heizwärmebedarf:	B 27,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Kaufpreis:	969.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.205,76 €

Provisionsangabe:

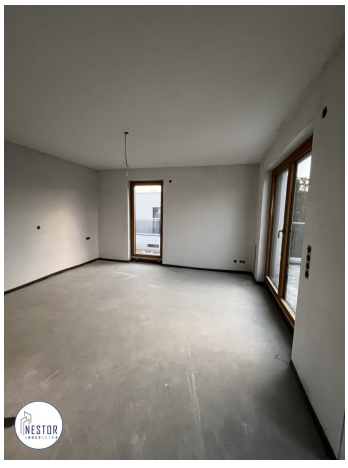
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Liliya Mytsko

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

NESTOR
IMMOBILIEN
Staged



Objektbeschreibung

Moderne **Doppelhaushälfte** mit Garten in Ruhelage! I **Mühlwasser**

---

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!

Auf einer großzügigen Fläche von ca. 137,16 m² befinden sich fünf geräumige Zimmer, die ausreichend Platz für die ganze Familie bieten. Die hochwertigen Materialien und die moderne Architektur schaffen eine einladende Atmosphäre, in der Sie sich sofort wohlfühlen werden.

Diese atemberaubende Doppelhaushälfte ist die perfekte Kombination aus moderner Ausführung und urbaner Lebensqualität.

Die Aufteilung des Hauses:

Erdgeschoss:

- Wohnküche: ca. 38,87 m²
- WC: ca. 1,82 m²
- Vorraum: ca. 4,18 m²
- Vorgarten inkl. Zugang+Zufahrt: ca. 58,31 m²
- Garten (mit Terrasse): ca. 60,29 m²

1. Obergeschoss:

- Zimmer 1: ca. 15,05 m²

- Zimmer 2: ca. 14,07 m²
- Zimmer 3: ca. 13,90 m²
- Bad mit WC: ca. 7,20 m²
- Gang: ca. 5,18 m²

2. Obergeschoss:

- Zimmer: ca. 23,21 m²
- Schrankraum: ca. 4,35 m²
- Bad mit WC: ca. 9,33 m²
- Dachterrasse: ca. 13,89 m²

Keller:

- Kellerraum 1: ca. 28,49 m²
- Kellerraum 2: ca. 9,89 m²
- Technikraum: ca. 4,14 m²
- Vorraum: ca. 6,46 m²

Das **Haus** verfügt über zwei Badezimmer mit Fenstern, die außer Helligkeit auch die natürliche Lüftung der Nassräume ermöglichen und somit zum erhöhten Wohnkomfort beitragen.

Im gesamten **Haus** wurden hochwertige Fenster des Herstellers Felbermayer mit einer dreifachen Verglasung verwendet. Bei der Eingangstür handelt es sich um eine moderne, einbruchshemmende Holz-Aluminium-Konstruktion.

Die **Fußbodenheizung** sorgt für eine angenehme Wärme im ganzen Haus. Die verwendete **Luftwärmepumpe** stellt eine umweltfreundliche und kostengünstige Heizung dar. Die Vorbereitung für eine Klimaanlage erleichtert die Installation und ermöglicht die schnelle Inbetriebnahme der Außen- und Innengeräte. Zudem schützt der außenliegende Sonnenschutz vor direkter Sonneneinstrahlung und sorgt für angenehme Temperaturen im Innenbereich.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist der wunderschöne Garten und die sonnige Terrasse, die zum Entspannen und Verweilen einladen. Die Terrasse bietet neben dem Blick auf die grüne Gegend auch einen Blick auf die **Skyline** der Wiener International City.

Die Verkehrsanbindung ist ideal, da eine Buslinie in der Nähe des Hauses verläuft. Auch ein Supermarkt ist bequem zu Fuß erreichbar, sodass Sie alle wichtigen Besorgungen schnell und einfach erledigen können.

Kaufpreis:

- Belagsfertig: € 969.000,-

Provision: 3 % + USt.

Finanzierungshilfe wird geboten.

Die zweite Doppelhaushälfte wird ebenfalls verkauft.

Donaustadt, der 22. Gemeindebezirk, ist ein Wohnviertel und beliebtes Erholungsgebiet. Auf der langen schmalen Donauinsel tummeln sich Familien an den Picknickplätzen und viele Radfahrer. Die Alte Donau lockt mit ihrem ruhigen Gewässer Schwimmer und Segler. Das Feuchtgebiet Lobau ist von zahlreichen Wanderwegen durchzogen. Die beiden Türme – der DC Tower 1 nahe dem UN-Hauptquartier in der Donau City und der Donauturm – bieten Panoramablicke auf die Stadt.

? **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:

Frau Liliya Mytsko, MSc.

Tel.: +43 660 / 199 21 38

E-Mail: lm@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.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, E-MAIL) 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 <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 <500m
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