

# Pacht | U1 Leopoldau | Helles Ein- oder Zweifamilienhaus in Ruhelage



Haus - NESTOR Immobilien

**Objektnummer: 3691**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien, Floridsdorf
<b>Baujahr:</b>	1978
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	137,50 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	156,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	70,90 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 212,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,12
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

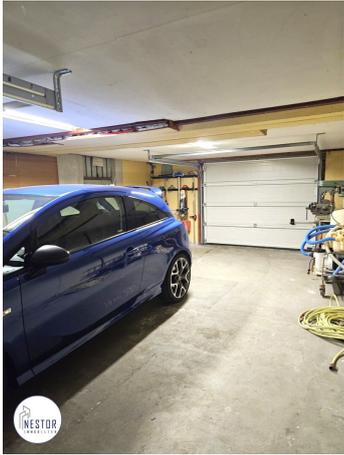
## Ihr Ansprechpartner

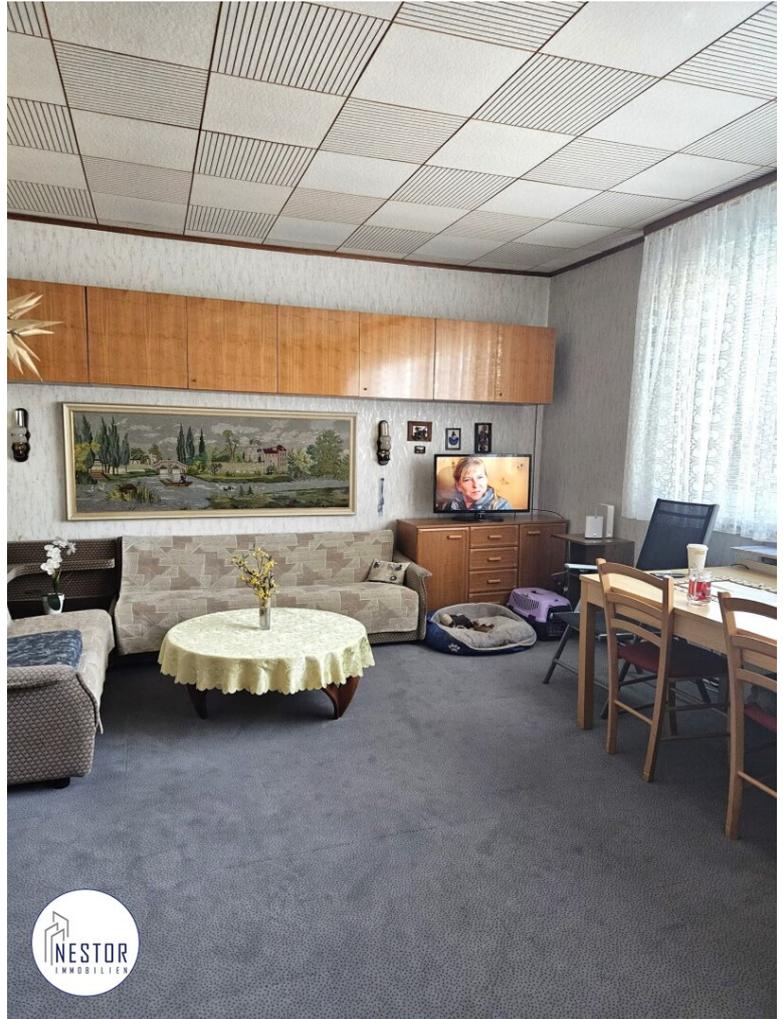


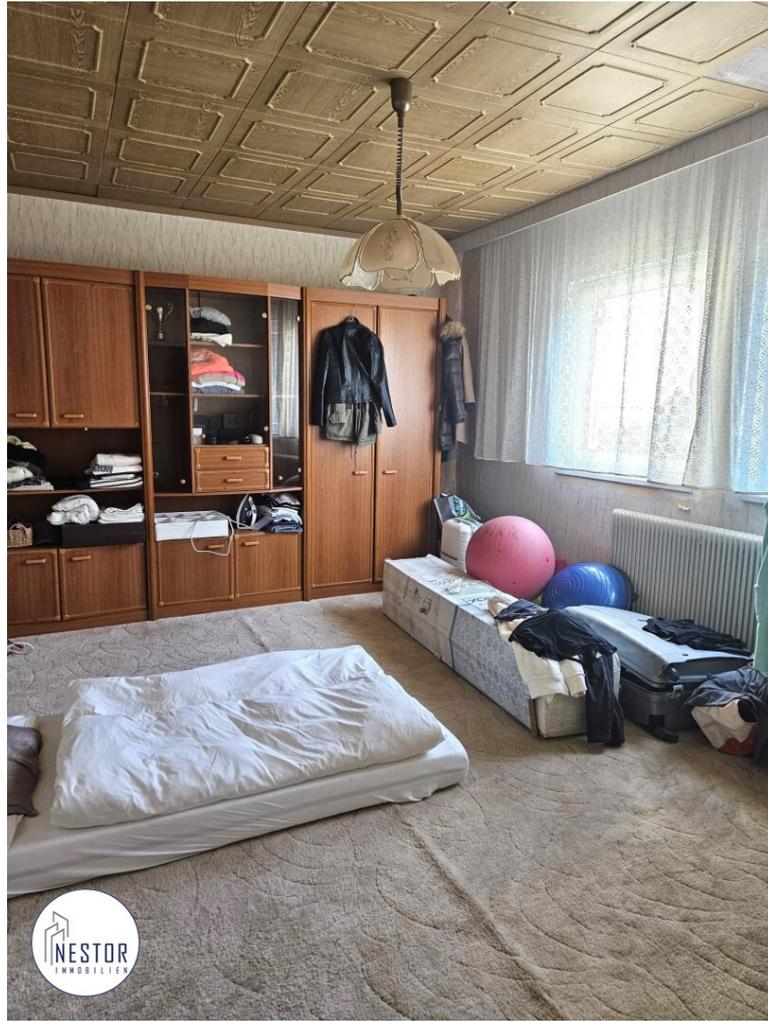
**Boro Mitranic**

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG  
Wagramerstraße 102  
1220 Wien



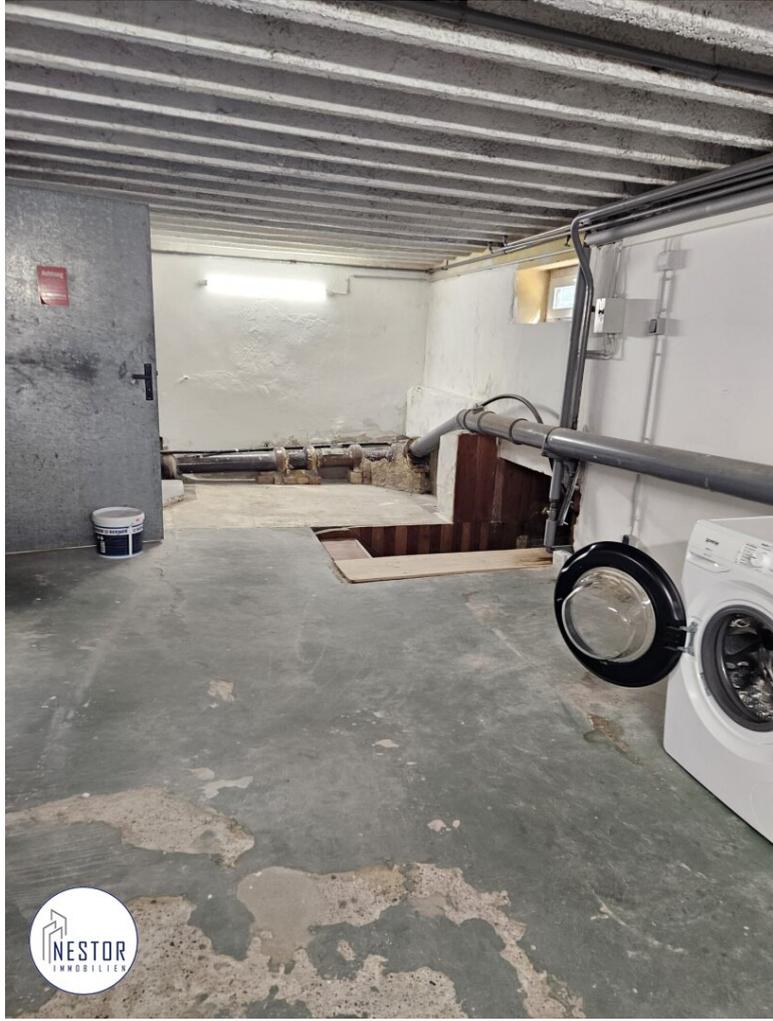












@IMMONESTOR

# 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](mailto:BORO@IMMONESTOR.AT) | +43 699 / 116 94 630



## Objektbeschreibung

Pacht | U1 Leopoldau | Helles **Ein- oder Zweifamilienhaus** in Ruhelage

-----

[www.immonestor.at](http://www.immonestor.at) - Weitere ähnliche Objekte 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!

-----

Willkommen in Ihrem neuen Traumhaus in 1210 Wien! Dieses wunderschöne Einfamilienhaus bietet Ihnen und Ihrer Familie nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Erinnerungen entstehen und Lebensqualität gelebt wird. Mit einer großzügigen Fläche von ca. 138 m<sup>2</sup> ist dies die ideale Gelegenheit, um in eine erstklassige **Immobilie** zu investieren. Das **Haus** überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt 5 lichtdurchfluteten Zimmern, die Ihnen vielfältige Möglichkeiten zur persönlichen Gestaltung bieten. Ob Sie ein gemütliches Wohnzimmer, ein inspirierendes Arbeitszimmer oder ein Spielzimmer für die Kinder einrichten möchten – hier sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt. Der große Garten ist ein weiteres Highlight dieser Immobilie. Er lädt nicht nur zu entspannten Stunden im Freien ein, sondern bietet auch genügend Platz für Grillabende mit Freunden oder für die Kinder, die hier ungestört spielen können.

Die Grundstücksfläche beträgt ca. 873 m<sup>2</sup>.

Eckdaten:

- Dieses Haus kann als Ein- oder Zweifamilienhaus genutzt werden.
- Hierbei handelt es sich um ein Pachtgrundstück der Gemeinde Wien.
- Die große Garage hat Platz für 2 Autos.
- Das Haus ist sofort beziehbar, jedoch ist einiges nicht mehr zeitgemäß.

Das Erdgeschoss besteht aus:

Rechter Flügel:

- Wohnzimmer: ca. 27,60 m<sup>2</sup>
- Küche: ca. 6,7 m<sup>2</sup>
- 2 Schlafzimmer: ca. 15 m<sup>2</sup>, ca. 14,70 m<sup>2</sup>
- Vorraum
- Badezimmer
- Separates WC

Linker Flügel:

- Wohnzimmer: ca. 19 m<sup>2</sup>
- Küche: ca. 7,6 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer: ca. 16,90 m<sup>2</sup>
- Vorraum
- Badezimmer
- Separates WC
- Abstellraum

Verbunden werden beide Flügel mit einem zentralen Gang, welcher auch in den Keller führt.

Das Kellergeschoss besteht aus:

- Gang
- 4 Kellerräume: ca. 17,5 m<sup>2</sup>, 11,60 m<sup>2</sup>, ca. 10,70 m<sup>2</sup> und ca. 8,20 m<sup>2</sup>
- Heizraum: ca. 15,50 m<sup>2</sup>
- Garage: ca. 77,10 m<sup>2</sup>

Dieses Grundstück zeichnet sich durch eine ruhige Lage aus - in der unmittelbaren Umgebung sind überwiegend Einfamilienhäuser zu finden. Der Standort bietet eine gute Infrastruktur, gepaart mit schneller Erreichbarkeit aller Geschäfte des täglichen Gebrauchs.

Kaufpreis: € 349.000,-

Pacht: € 736,- /Jahr

Provision: 3% + USt.

Finanzierungshilfe wird geboten.

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

Jetzt Suchwunsch hinterlegen & vor allen anderen Angebote erhalten: [service.immonestor.at](http://service.immonestor.at)

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

Dieses charmante Einfamilienhaus liegt im beliebten 21. Bezirk von Wien, nur einen Katzensprung von der U1-Station Leopoldau entfernt. Die hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ermöglicht Ihnen eine schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Herz begehrt: Arzt, Apotheke, Schule, Kindergarten, Supermarkt, Bäckerei und ein Einkaufszentrum. Auch Bank, Geldautomat, Post, Polizei sowie Bus- und Bahnhaltestellen sind bequem zu Fuß erreichbar. Genießen Sie die Vorzüge einer ruhigen Wohngegend mit bester Infrastruktur!

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne / Energieausweis sowie weiteren Details sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Für Anfragen füllen Sie bitte das Anfrageformular aus, auch mit Namen, Telefonnummer und Ihrer Adressangabe.

Herr

Boro MITRANIC, akad. IM

Tel.: +43 699 / 11 69 46 30

E-Mail: boro@immonestor.at

Wagramerstraße 102, 1220 Wien

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

## **NESTOR Immobilien GmbH & Co KG**

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.

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.

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) - <https://service.immonestor.at/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <3.500m

Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <3.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap