Erstbezug | Modernes Einfamilienhaus | Grün-Ruhelage!

Visualisierung - NESTOR Immobilien

Objektnummer: 3809

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:	123,96 m²
Nutzfläche:	195,29 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	3
Terrassen:	3
Stellplätze:	1
Garten:	80,45 m²
Keller:	46,78 m²
Heizwärmebedarf:	B 48,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	679.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.476,88 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Boro Mitranic

@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
NESTOR
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Erstbezug | Modernes **Einfamilienhaus** | Grün-Ruhelage!

---

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 in der begehrten Gegend von 1220 Wien! Dieses **Einfamilienhaus** bietet Ihnen auf ca. 123,96 m² nicht nur genügend Platz für Ihre Familie, sondern auch ein modernes und komfortables Wohnambiente. 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. Der **Garten** lädt zum Entspannen und Verweilen ein und bietet Platz für gemütliche Grillabende mit Familie und Freunden. 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. Auf den drei Terrassen können Sie die Sonne genießen und den Blick über die Nachbarschaft schweifen lassen. Auch ein Stellplatz für Ihr Auto ist vorhanden, sodass Sie sich keine Gedanken über das lästige Parkplatzsuchen machen müssen. 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. 43,78 m²) besteht aus:

- Vorraum: ca. 5,02 m²

- Wohnküche: ca. 36,01 m²

- WC: ca. 2,75 m²

- Terrasse: ca. 16,22 m²

- Garten: ca. 80,45 m²

Das Obergeschoss (WNF: ca. 55,95 m²) besteht aus:

- Gang: ca. 3,37 m²

- 3 Zimmer: ca. 17,46 m², ca. 14,62 m², ca. 13,16 m²

- Bad + WC: ca. 7,34 m², mit Wanne

Das Dachgeschoss (WNF: ca. 24,23 m²) besteht aus:

- Gang: ca. 1,89 m²

- Zimmer: ca. 19,46 m²

- WC: ca. 2,88 m²

- 2 Terrassen: ca. 9,10 m², ca. 7,69 m²

Der Keller (NF: ca. 46,78 m²) besteht aus:

- Gang: ca. 6,56 m²

- 2 Räume: ca. 18,27 m², ca. 13,72 m²

- Technikraum: ca. 8,23 m²

Highlights:

- **Massivbauweise**

- 3-fach verglaste Kunststoff-Alu-Fenster und Terrassentüren

- Belagsfertige Ausführung

- Das Haus wird durch eine **Luftwärmepumpe** mittels **Fußbodenheizung** beheizt.

- Außenliegender Raffstore sowie Rollladen: Elektrisch bedienbar

- Eingangstür aus Aluminium mit einer seitlichen Glaslichte in Milchglas

- Leerrohr mit Vorspann für die Netzwerkverkabelung in den Technikraum

- Leerverrohrung auf dem Dach für eine Photovoltaikanlage

- Die Klimatisierung erfolgt über eine Deckenkühlung (Betonkernaktivierung)

Baufortschritt:

- Die Planung ist abgeschlossen. Der Baubeginn ist kurzfristig möglich.

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.

Verkehrsanbindung: Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel.

Schulen und Kindergärten: Mehrere Bildungsangebote in der Nähe.

Freizeitmöglichkeiten: Nahe gelegene Grünflächen, Rad- und Wanderwege.

Kaufpreis: € 679.000,-

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.

? **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

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.

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <5.000m
Bahnhof <3.500m
Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap