

## **Hirschstetten | Provisionsfrei | Exklusive Doppelhaushälfte in absoluter Ruhelage**



Garten

**Objektnummer: 4048**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                         |
|--------------------------------------|-------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Doppelhaushälfte |
| <b>Land:</b>                         | Österreich              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1220 Wien,Donaustadt    |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2023                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug               |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 111,32 m²               |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                       |
| <b>WC:</b>                           | 2                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                       |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                       |
| <b>Keller:</b>                       | 49,53 m²                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 37,00 kWh / m² * a    |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A+ 0,66                 |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 799.900,00 €            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 185,47 €                |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                         |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Liliya Mytsko**

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG  
Wagramerstraße 102















## Objektbeschreibung

**Erstbezug** | Moderne **Doppelhaushälfte** in absoluter Ruhelage

-----

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

-----

Diese exklusive Doppelhaushälfte besticht durch ihre **moderne Architektur** und **optimale Grundrisse**. Der großzügige **Südgarten** ist optimal ausgerichtet und bereitet Ihnen 365 Tage im Jahr Freude! Auf einer Fläche von ca. 111,32 m<sup>2</sup> befinden sich 4 **lichtdurchflutete** Zimmer, welche alle zentral begehbar sind. Der großräumige Keller bietet Ihnen ca. 49,53 m<sup>2</sup> zusätzliche Fläche, die Sie für Fitness, Home-Office oder Hobbys nutzen können.

Aufteilung des Hauses:

Erdgeschoss:

- **Vorraum:** (ca. 5,03 m<sup>2</sup>)
- **Wohnküche:** (ca. 45,55 m<sup>2</sup>)
- **WC:** (ca. 1,52 m<sup>2</sup>)
- **Abstellraum:** (ca. 1,20 m<sup>2</sup>)
- **Terrasse:** (ca. 17,96 m<sup>2</sup>)

Obergeschoss:



- **Zimmer 1:** (ca. 12,47 m²)
- **Zimmer 2:** (ca. 13,59 m²)
- **Zimmer 3:** (ca. 13,63 m²)
- **Bad:** (ca. 10,39 m²)
- **Flur:** (ca. 7,94 m²)

Der **Erstbezug** dieser Doppelhaushälfte garantiert Ihnen eine makellose und hochwertige Ausstattung. **Fliesen** und **Parkettböden** verleihen den Räumen ein elegantes und zeitgemäßes Ambiente. Es wurden ausschließlich hochwertige Materialien verwendet, um den höchsten Ansprüchen zu entsprechen.

Das effiziente Heiz- und Kühlsystem inklusive Fußbodenheizung sorgt für **optimale Temperaturregulierung** in der gesamten Doppelhaushälfte und kann den eigenen Vorlieben angepasst werden. Außerdem erwartet Sie eine klimafreundliche Photovoltaik-Anlage.

Lästige Parkplatzsuche gehört der Vergangenheit an! Ein hauseigener Parkplatz direkt vor der Haustüre ist im Kaufpreis inkludiert.

Weitere Highlights der Immobilie:

- Flügelüberdeckende **Sicherheits-Eingangstüre**
- Holz-Alu-Fenster mit **3-fach Isolierverglasung**
- edle Echtholzdielen
- moderne, **großflächige Hebe-/Schiebetüren**

- Rollläden bei allen Fenstern und Terrassentüren
- Bodentiefe Dusche
- exklusive Sanitärausstattung
- elektrisch bedienbare Lichtkuppel
- **Fußbodenheizung** in allen Räumen
- moderner Gartenzaun und Außenwasseranschluss
- Keller mit ca. 57 m<sup>2</sup> zusätzlicher Fläche

Ebenfalls zeichnet sich diese Doppelhaushälfte durch ihre hervorragende Lage sowie unmittelbare Nähe zur U2 Station Hausfeldstraße und Bushaltestelle 85A aus. Der Standort bietet eine großartige Infrastruktur, gepaart mit schneller Erreichbarkeit aller Geschäfte des täglichen Gebrauchs. In den umliegenden Erholungsgebieten inmitten der Natur gibt es zudem auch die Möglichkeit, Ihre Lieblingsfreizeitaktivitäten zu verfolgen!

Kaufpreis: € 799.900,- Schlüsselfertig

BK: € 111,74

**Provisionsfrei!**

Finanzierungshilfe wird geboten!

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

Jetzt Suchwunsch hinterlegen & vor allen anderen Angebote erhalten: [service.immonestor.at](https://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](tel:+436601992138)

E-Mail: [lm@immonestor.at](mailto:lm@immonestor.at)

Wagramer Straße 102, 1220 Wien

[www.immonestor.at](https://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) - <https://service.immonestor.at/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m



Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap