

**Erstbezug | Moderne Doppelhaushälfte mit Garten &  
Dachterrasse in Ruhelage**



NESTOR Immobilien

**Objektnummer: 3998**

**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>	107,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	114,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 33,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,57
<b>Kaufpreis:</b>	599.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Liliya Mytsko**

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG  
Wagramerstraße 102  
1220 Wien

T+  
H-  
Ge  
Ve

@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

**Erstbezug** | Moderne **Doppelhaushälfte** mit Garten & Dachterrasse in 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 moderne Doppelhaushälfte vereint stilvolle Architektur, hochwertige Ausstattung und der begehrten Lagen im 22. Bezirk von Wien – Breitenlee.

Mit einer **Wohnfläche von ca. 107 m<sup>2</sup>**, verteilt auf **4 Zimmer**, bietet das Haus die perfekte Kombination aus Komfort und Funktionalität. Die großzügigen Außenflächen – bestehend aus **Terrasse** (ca. 20 m<sup>2</sup>) und einer großzügigen **Dachterrasse** (ca. 10,90 m<sup>2</sup>) – laden zum Entspannen und Genießen ein. Der **Eigengarten** schafft zusätzlichen Freiraum für die ganze Familie.

Dank **Erstbezug** haben Sie die Möglichkeit, das Haus nach Ihren Wünschen zu gestalten. Die **Massivbauweise in Ziegelqualität**, große Fensterfronten sowie eine Fußbodenheizung und eine energieeffiziente Luftwärmepumpe sorgen für ein modernes Wohngefühl. Ein **Stellplatz** direkt am Haus ist bereits im Kaufpreis inkludiert.

Diese **Immobilie** ist voraussichtlich im April 2026 beziehbar und besteht aus drei Ebenen.

Das Erdgeschoss besteht aus:

- Offener Wohn-/Essbereich mit Zugang zu Terrasse & Garten: ca. 30,48 m<sup>2</sup>
- Vorraum: ca. 8,43 m<sup>2</sup>
- WC: ca. 1,84 m<sup>2</sup>
- Terrasse: ca. 19,87 m<sup>2</sup>
- Garten: ca. 113,87 m<sup>2</sup>

Das Obergeschoss besteht aus:

- Gang: ca. 2,88 m<sup>2</sup>
- 2 helle Schlafzimmer (ca. 13,71 m<sup>2</sup> & 13,71 m<sup>2</sup>)
- Waschraum: ca. 4,48 m<sup>2</sup>
- Bad + WC: ca. 6,45 m<sup>2</sup> (mit Wanne)

Das Dachgeschoss besteht aus:

- Großes Studiozimmer mit Zugang zur Dachterrasse: ca. 21,16 m<sup>2</sup>
- Bad/WC: ca. 4,44 m<sup>2</sup>
- Dachterrasse: ca. 10,90 m<sup>2</sup>

Highlights:

- **Ziegelmassivbauweise**
- Belagsfertige Ausführung

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

- 3-fach verglaste Fenster
- Eigengarten mit Wasseranschluss

Achtung: Optional kann diese **Doppelhaushälfte** auch in schlüsselfertiger Ausführung gekauft werden.

Lage - Ruhig & Grün:

- Bus 24A (Station „Breitenlee Schule“) – ca. 2 Gehminuten
- U2 Aspern Nord – ca. 10 Min. mit Bus / 6 Min. mit Auto
- S-Bahn Hausfeldstraße (S80) – ca. 5 Min. mit Auto
- A23 / S1 Anschlussstelle – ca. 10 Autominuten

- Billa, Hofer, BIPA, Apotheke – unter 5 Min. mit Auto, mit öffentlichen Verkehrsmitteln 10 Minuten
- Volksschule Breitenlee – ca. 5 Gehminuten
- Donauzentrum – ca. 10 Min. mit Auto
- Badeteich Hirschstetten – ca. 7 Min. mit dem Rad
- Bis zum Stephansplatz mit öffentlichen Verkehrsmitteln – ca. 30 Minuten
- Bis zum Praterstern mit öffentlichen Verkehrsmitteln – ca. 27 Minuten

+++ Die andere Doppelhaushälfte auf diesem Grundstück wird ebenfalls zum Kauf angeboten  
+++

Eckdaten:

- Kaufpreis: € 599.000,-
- Provision: 3 % + USt.
- 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](http://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](http://www.immonestor.at)

**NESTOR Immobilien GmbH & Co KG**

Zusätzliche Unterlagen werden in Kürze ergänzt.

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, 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 <3.000m  
Apotheke <4.000m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <3.000m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <4.000m  
Bank <4.000m  
Post <4.000m  
Polizei <4.000m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap