

## **Erstbezugstraum | Doppelhaushälfte mit Garten in Ruhelage!**



Visualisierung - NESTOR Immobilien

**Objektnummer: 4786**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien, Floridsdorf
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	147,73 m²
Nutzfläche:	240,26 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	74,67 m²
Keller:	55,87 m²
Heizwärmebedarf:	B 37,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	819.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.408,81 €
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](mailto:BORO@IMMONESTOR.AT) | +43 699 / 116 94 630



## Objektbeschreibung

Erstbezugstraum | **Doppelhaushälfte** mit Garten 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 **Doppelhaushälfte** bietet Ihnen nicht nur eine moderne und stilvolle Wohnatmosphäre, sondern auch eine erstklassige Lage. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese **Immobilie** bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und modernes Leben brauchen. Mit einer Fläche von ca. 147,73 m<sup>2</sup> und 5 geräumigen Zimmern bietet dieses **Haus** ausreichend Platz für eine Familie oder für diejenigen, die gerne Gäste empfangen. Ein besonderes Highlight dieses Hauses ist der Erstbezug. Sie haben die Möglichkeit, der Erste zu sein, der in diesem Haus lebt und es nach Ihren Wünschen und Vorstellungen zu gestalten. Die moderne Architektur und die hochwertigen Materialien schaffen eine elegante und zeitlose Atmosphäre. Die moderne Architektur sorgen für ein harmonisches Gesamtbild und lassen keine Wünsche offen. 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. Der Stellplatz direkt vor dem Haus sorgt für eine stressfreie Parkmöglichkeit für Ihr Auto. Besonders hervorzuheben sind die zahlreichen Außenbereiche, die Ihnen zur Verfügung stehen. Ein besonderes Highlight dieser Doppelhaushälfte sind die insgesamt zwei Terrassen sowie der Balkon, welche Ihnen einen atemberaubenden Blick auf die umliegende Gegend bieten. Genießen Sie entspannte Stunden im Freien, während Sie die Sonne auf Ihrer Haut spüren und den Alltag hinter sich lassen. Der liebevoll angelegte **Garten** bietet Ihnen zudem die Möglichkeit, Ihre grünen Daumen zu entfalten und Ihre eigenen Gemüsesorten anzubauen. Die **Fußbodenheizung** sorgt für ein angenehmes Raumklima in allen Jahreszeiten. Die moderne **Luftwärmepumpe** sorgt für eine umweltfreundliche und kostengünstige Heizung.

Diese **Immobilie** wird voraussichtlich 2026 fertiggestellt und besteht aus drei Ebenen.

Das Erdgeschoss (WNF: ca. 51,79 m<sup>2</sup>) besteht aus:

- Vorraum: ca. 7,96 m<sup>2</sup>
- Wohnküche: ca. 38,77 m<sup>2</sup>

- WC: ca. 1,74 m<sup>2</sup>
- Technik: ca. 3,32 m<sup>2</sup>
- Terrasse: ca. 13,25 m<sup>2</sup>
- Garten: ca. 74,67 m<sup>2</sup>

Das Obergeschoss (WNF: ca. 63,78 m<sup>2</sup>) besteht aus:

- Gang: ca. 6,44 m<sup>2</sup>
- 3 Zimmer: ca. 18,75 m<sup>2</sup>, ca. 17,12 m<sup>2</sup> (mit ca. 4,48 m<sup>2</sup> Garderobe, Loggia: ca. 2,61 m<sup>2</sup> & ca. 4,35 m<sup>2</sup> Balkon), ca. 11,55 m<sup>2</sup>
- Bad + WC: ca. 5,44 m<sup>2</sup> (mit Wanne)

Das Dachgeschoss (WNF: ca. 32,16 m<sup>2</sup>) besteht aus:

- Gang: ca. 2,48 m<sup>2</sup>
- Zimmer: ca. 24,43 m<sup>2</sup>
- Bad + WC: ca. 5,25 m<sup>2</sup> (mit Wanne)
- Terrasse: ca. 35,57 m<sup>2</sup>

Der Keller (NF: ca. 55,87 m<sup>2</sup>) besteht aus:

- Gang: ca. 3,77 m<sup>2</sup>
- Hobbyraum: ca. 33,92 m<sup>2</sup>
- Abstellraum: ca. 2,14 m<sup>2</sup>
- Technikraum: ca. 11,76 m<sup>2</sup>

Highlights:

- **Massivbauweise**
- Belagsfertige Ausführung

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

- 3-fach verglaste Kunststoff-Alu-Fenster und Terrassentüren
- Leerrohr mit Vorspann für die Netzwerkverkabelung in den Technikraum
- Leerverrohrung auf dem Dach für eine Photovoltaikanlage
- Außenliegender Raffstore sowie Rollläden: Elektrisch bedienbar
- Hochwertige Hebe-Schiebe-Tür!
- Eingangstür aus Aluminium mit einer seitlichen Glaslichte in Milchglas
- Die Klimatisierung erfolgt über eine Deckenkühlung (Betonkernaktivierung)

Baufortschritt:

- Die Planungsphase wurde erfolgreich abgeschlossen. Der Baubeginn ist für den Sommer dieses Jahres vorgesehen.

Achtung: Optional kann diese **Doppelhaushälfte** 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 +++

In unmittelbarer Nähe finden Sie Einkaufsmöglichkeiten, wie Supermärkte und Bäckereien, sowie Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken und eine Klinik. Die Verkehrsanbindung dieser Immobilie ist ausgezeichnet. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, wie Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof, sind Sie in kürzester Zeit im Zentrum von Wien oder anderen Stadtteilen. Auch die Infrastruktur in der Umgebung lässt keine Wünsche offen.

Kaufpreis: € 819.000,-

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 1210 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](https://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](mailto:boro@immonestor.at)

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap