

## **Exklusives Einfamilienhaus mit beheizbarem Weinkeller – Wohnen mit Stil und Komfort**



Haus - NESTOR Immobilien

**Objektnummer: 4771**

**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>	1900
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	116,16 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	64,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 95,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,10
<b>Kaufpreis:</b>	649.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	50,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Boro Mitranic**

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG  
Wagramerstraße 102  
1220 Wien



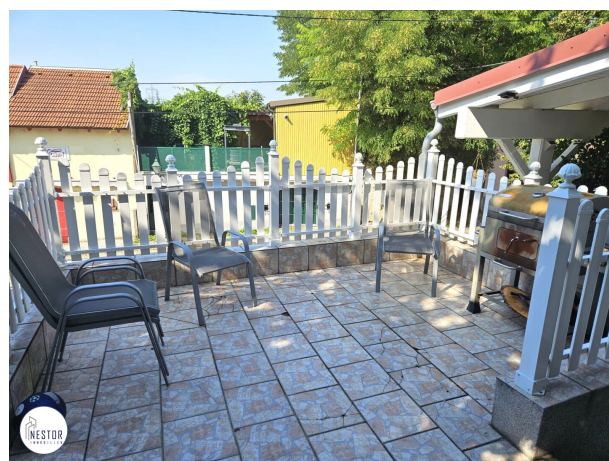
T +43 699 11694630  
H +43 699 11694630

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur



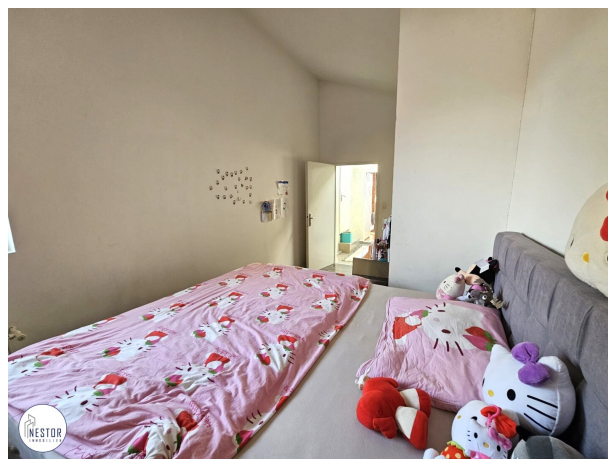
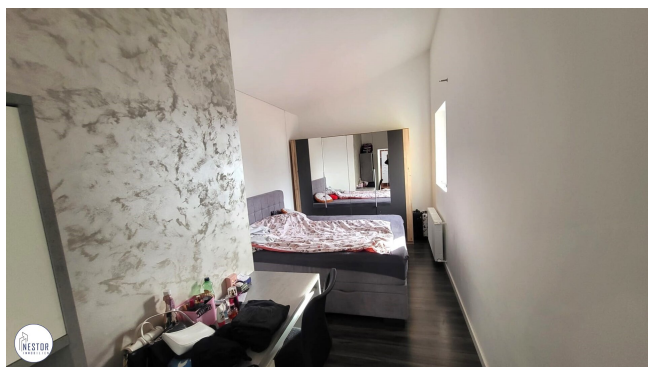






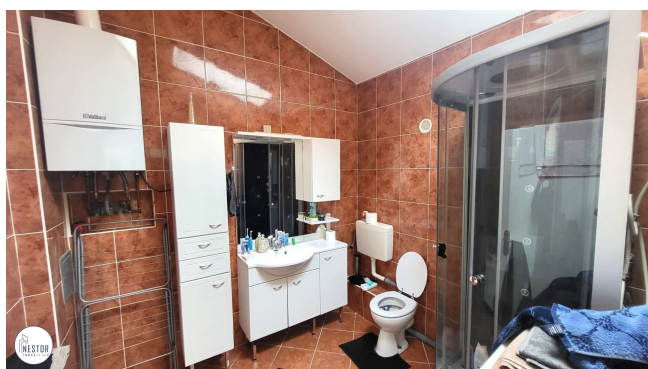








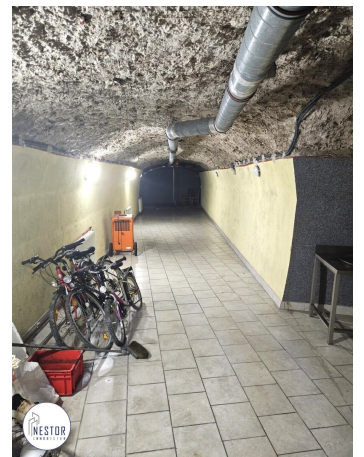
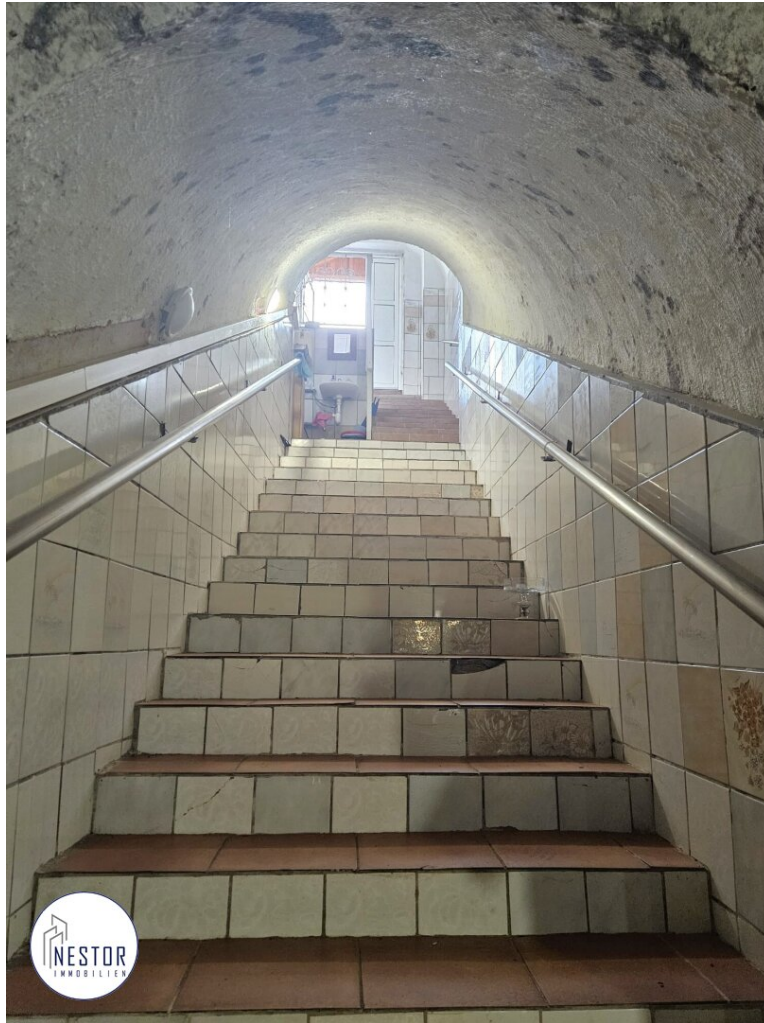














@IMMONESTOR

# 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

Exklusives **Einfamilienhaus** mit beheizbarem **Weinkeller** – Wohnen mit Stil und Komfort

-----

[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 2500 Euro für jeden Tipp kassieren!

-----

Dieses charmante **Einfamilienhaus** bietet Ihnen nicht nur eine großzügige Wohnfläche von ca. 116,16 m<sup>2</sup>, sondern auch eine harmonische Verbindung von modernem Komfort und einem gemütlichen Lebensstil.

Das Haus verfügt über insgesamt vier lichtdurchflutete Zimmer, die Ihnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Ob als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer – hier finden Sie Platz für all Ihre individuelle Lebensgestaltung.

Ein weiteres Plus sind die zwei einladenden Terrassen, die Ihnen die Möglichkeit bieten, die sonnigen Tage im Freien zu verbringen. Der Garten rundet das Gesamtbild ab und bietet Ihnen einen eigenen Rückzugsort, um die Natur zu genießen und die Seele baumeln zu lassen. Ob zum Spielen für die Kinder oder zum Entspannen mit einem guten Buch – hier können Sie die frische Luft und die grüne Umgebung in vollen Zügen genießen.

Raumaufteilung im Erdgeschoss:

- Wohnküche: ca. 29,55 m<sup>2</sup> - hell & freundlich
- Schlafzimmer: ca. 10,43 m<sup>2</sup> - gemütlich & ruhig
- Bad mit Wanne: ca. 7,29 m<sup>2</sup>
- WC inkl. Waschmaschinenanschluss: ca. 5,37 m<sup>2</sup>



- Vorraum
- 2 Terrassen: ca. 45,31 m<sup>2</sup> & ca. 16,31 m<sup>2</sup>

#### Raumaufteilung im Obergeschoss:

- 2 Schlafzimmer: ca. 30.84 m<sup>2</sup> & ca. 10,89 m<sup>2</sup>
- Bad mit Dusche & WC

#### Weinkeller:

- Der Weinkeller ist separat zugänglich.
- 2 WCs
- Beheizbar über Radiatoren
- Lüftungsanlage und Wasseranschluss
- Ideal auch als Partyraum nutzbar

#### Ausstattung & Highlights:

- 4 lichtdurchflutete Zimmer mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten (Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer)
- 2 sonnige Terrassen mit ca. 45,31 m<sup>2</sup> und 16,31 m<sup>2</sup> für entspannte Stunden im Freien
- Privater, beheizbarer Weinkeller – ideal als Partyraum oder Hobbybereich
- Garten als grüner Rückzugsort zum Spielen, Entspannen oder Gärtnern

- Komplette renoviert in 2012 & 2023 (inkl. Thermofassade & neues Dach)
- Zentrale Gasheizung

Eckdaten:

- Kaufpreis: € 649.000,-
- Provision: 3 % + USt.
- 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:

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**

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 <2.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <4.500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m  
Post <3.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <2.000m  
U-Bahn <5.000m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap