

**NEUER PREIS | Aspern | Modernes Reihenhaus in  
absoluter Ruhelage- PROVISIONSFREI**



Haus - NESTOR Immobilien

**Objektnummer: 5020**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien, Donaustadt
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	110,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	50,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 31,01 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	765.900,00 €
Betriebskosten:	148,43 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Liliya Mitranic**

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG  
Wagramerstraße 102

1220 Wien

T +43 660 1992 138

H +43 660 1992 138

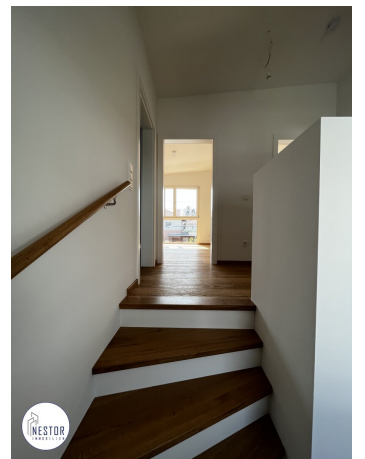
Gerne stehe ich Ihnen für weitere  
Verfügung.

ichtigungstermin zur











## Objektbeschreibung

**Aspern** | Modernes **Reihenhaus** in absoluter Ruhelage- PROVISIONSFREI

-----

[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!

-----

Das einzigartige Reihenhaus bietet alles, was man sich für ein modernes und bequemes Leben wünschen kann. Die Fläche des Hauses erstreckt sich auf ca. 110 m<sup>2</sup>. Die praktische Aufteilung der Zimmer und der zentrale Zugang sorgen für einen erhöhten Wohnkomfort sowie hervorragende Wohnqualität. Die großen Fenster dieser Immobilie verleihen allen Räumen viel Helligkeit. Ein Highlight bildet außerdem der großzügige und sonnige Garten.

Aufteilung des Hauses:

Erdgeschoss:

- Vorraum: ca. 4,51 m<sup>2</sup>
- Wohnküche: ca. 44,49 m<sup>2</sup>
- WC: ca. 1,49 m<sup>2</sup>
- Abstellraum: ca. 2,12 m<sup>2</sup>
- Terrasse: ca. 20,16 m<sup>2</sup>

Obergeschoss:

- Zimmer ca. 14,34 m<sup>2</sup>

- Zimmer: ca. 13,28 m<sup>2</sup>
- Zimmer: ca. 11,87 m<sup>2</sup>
- Bad mit WC: ca. 9,27 m<sup>2</sup>
- Flur: ca. 8,33 m<sup>2</sup>

Für die Ausstattung dieser **Immobilie** wurden moderne und qualitätvolle Materialien, sowohl heimischer als auch internationaler Hersteller, verwendet.

Besonderheiten der Ausführung:

- Flügelüberdeckende Sicherheits-Eingangstüre mit einem zusätzlichen Schließsystem
- Hochwertige Holz-Alu-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung vom österreichischen Hersteller
- Klimaanlage in allen Räumen
- Eigene Energieversorgung durch eine Photovoltaikanlage
- Umweltfreundliches Heizen durch die moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung ist in allen Räumen inkl. Keller vorhanden
- Die Innenstiege ist mit hochwertigem Holzparkett bezogen
- Echtholzdielen vom österreichischen Qualitätshersteller



- Erstklassige Sanitärausstattung von Villeroy & Boch
- Elektrische Rollläden an den Fenstern
- Der Keller kann als Büro oder für Freizeitaktivitäten genutzt werden.

Die ruhige Lage und die Nähe zur Kirschenallee bieten zusätzlich zum eigenem Garten eine weitere Möglichkeit für Aktivitäten im Freien. Die Buslinie 98A ist in wenigen Gehminuten zu erreichen und bringt Sie schnell zur U-Bahnlinie U2. Alle Nahversorger befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Kaufpreis:

- Belagsfertig € 765.900,-
- Schlüsselfertig € 799.900,-

BK: ca. € 141,42

Finanzierungshilfe wird geboten.

Diese Immobilie wird schlüsselfertig übergeben.

-----  
**? 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

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**

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) 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>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap