

Exquisites Einfamilienhaus mit Pool – großzügiges Wohnen in Toplage



Haus - NESTOR Immobilien

Objektnummer: 5237

Eine Immobilie von NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien, Donaustadt
Baujahr:	1987
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	161,80 m ²
Nutzfläche:	233,34 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	71,54 m ²
Heizwärmebedarf:	D 135,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,16
Kaufpreis:	899.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Boro Mitranic

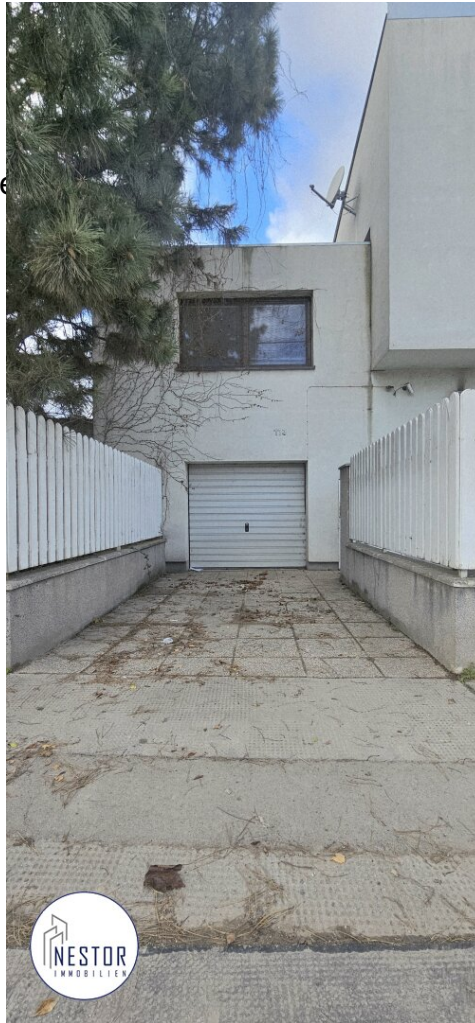
NESTOR Immobilien GmbH & Co KG
Wagramerstraße 102
1220 Wien

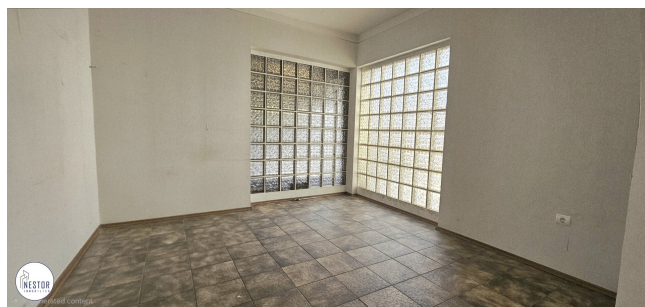
T +43 699 11694630

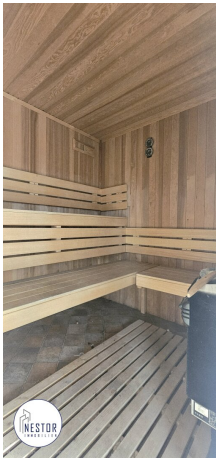
H +43 699 11694630

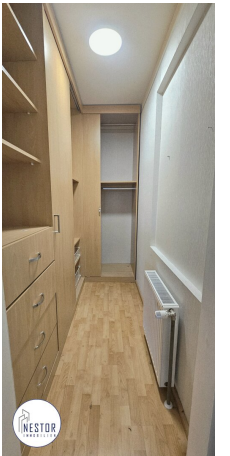
Gerne stehe ich Ihnen für weitere
Verfügung.

ichtigungstermin zur

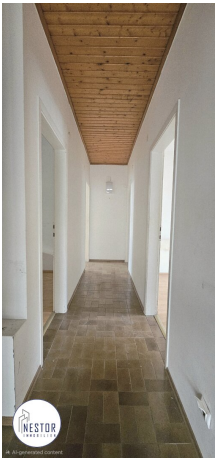




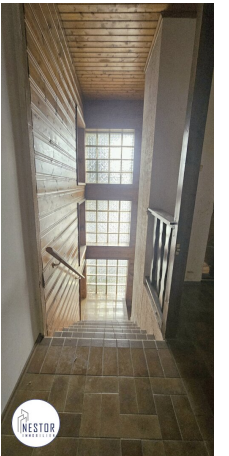














Objektbeschreibung

Exquisites **Einfamilienhaus** mit **Pool** – großzügiges Wohnen in Toplage

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!

Dieses charmante und gepflegte Einfamilienhaus in einer sehr guten Lage des 22. Bezirks bietet Ihnen ca. 161,8 m² Wohnfläche, ein großzügiges Grundstück sowie einen privaten Pool. Die klare Raumaufteilung, der schöne Garten und das vorhandene Ausbaupotenzial machen die Liegenschaft zu einer attraktiven Option – sowohl für Familien als auch für Projektentwickler, die die Widmung und Grundstücksform schätzen.

Ein Zuhause mit vielen Möglichkeiten, das darauf wartet, nach eigenen Vorstellungen modernisiert zu werden.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

- Windfang & Vorraum
- Großzügiges Wohnzimmer (ca. 41,77 m²) mit Blick ins Grüne
- Küche mit angrenzender Wohnstube
- WC
- Garage
- Terrasse
- Garten mit Biotop

Obergeschoss:

- Vorraum
- 2 Schlafzimmer: ca. 18,83 m² & ca. 9,30 m² – ruhig gelegen, mit Wohlfühlatmosphäre
- 4 Kabinette - flexibel nutzbar als Kinderzimmer, Büro oder Ankleideraum
- Gang
- 3 Badezimmer: ca. 6,94 m²
- 2 WC's
- Terrasse

Keller:

- Schwimmhalle mit Indoor-Pool-Vorbereitung
- 2 Lagerräume
- Heizraum
- Waschküche

Zustand & Potenzial

Das Haus befindet sich in einem soliden Gesamtzustand, benötigt jedoch Sanierungen bzw. Modernisierungen, wodurch sich hervorragende Möglichkeiten zur persönlichen Gestaltung ergeben. Die Mischung aus großzügigen Flächen und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten macht diese Immobilie besonders wertvoll.

Die Liegenschaft befindet sich in 1220 Wien, nur wenige Gehminuten von der U2-Station Hausfeldstraße entfernt, während sich eine Busstation in unmittelbarer Nähe befindet. Eine ideale Kombination aus urbaner Anbindung und ruhiger Wohnlage. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe: Arzt, Apotheke, Kindergarten, Schulen, Supermarkt, Bäckerei, Bank, Geldautomat, Post sowie mehrere Bus- und Straßenbahnlinien. Perfekt für Familien, Berufspendler und alle, die Wert auf eine gute Infrastruktur legen.

Kaufpreis: € 899.000,-

Provision: 3% + USt.

Finanzierungshilfe wird geboten!

? Als Erste(r) informiert!

Jetzt Suchwunsch hinterlegen & vor allen anderen Angebote erhalten: 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

Wagramerstraße 102, 1220 Wien

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 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 <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap