

# **Exquisites Einfamilienhaus mit Indoor-Pool-Vorbereitung – großzügiges Wohnen in Toplage**



AI-generated content

Haus - NESTOR Immobilien

**Objektnummer: 5339**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

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

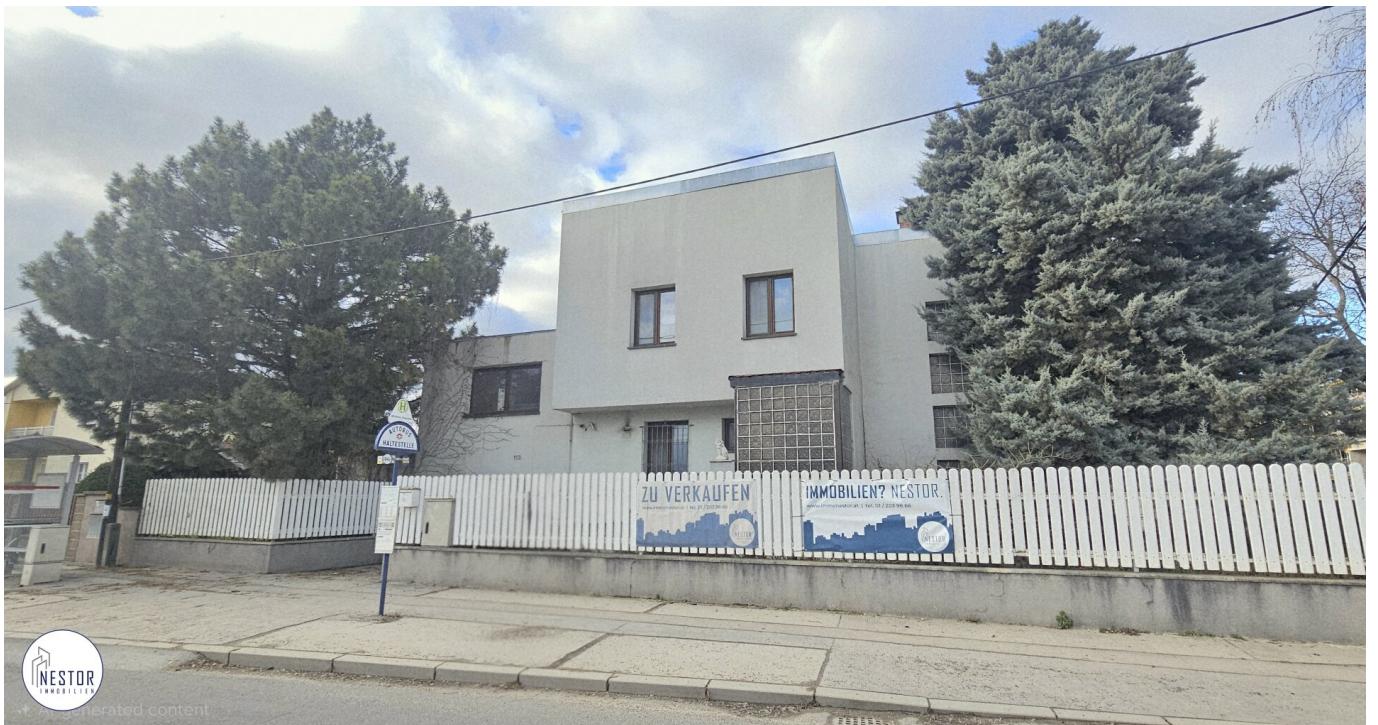
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Boro Mitranic**

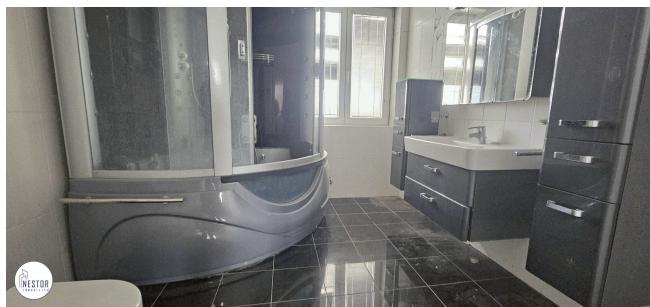
NESTOR Immobilien GmbH & Co KG  
Wagramerstraße 102  
1220 Wien





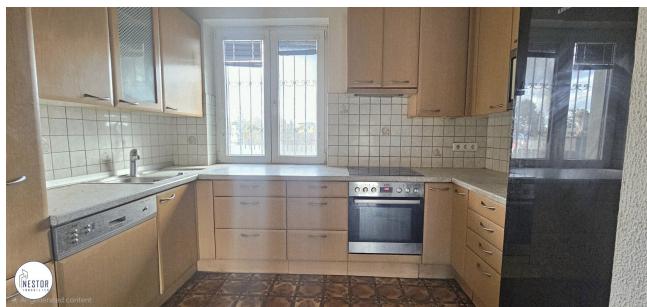








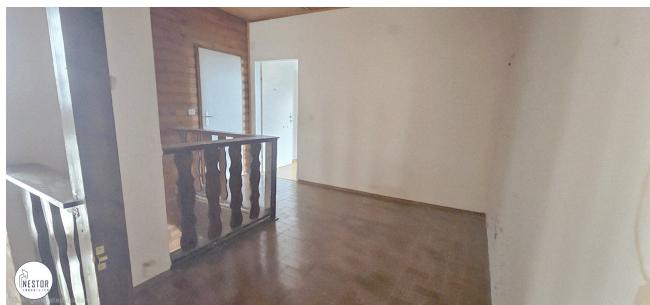
\* AI-generated content

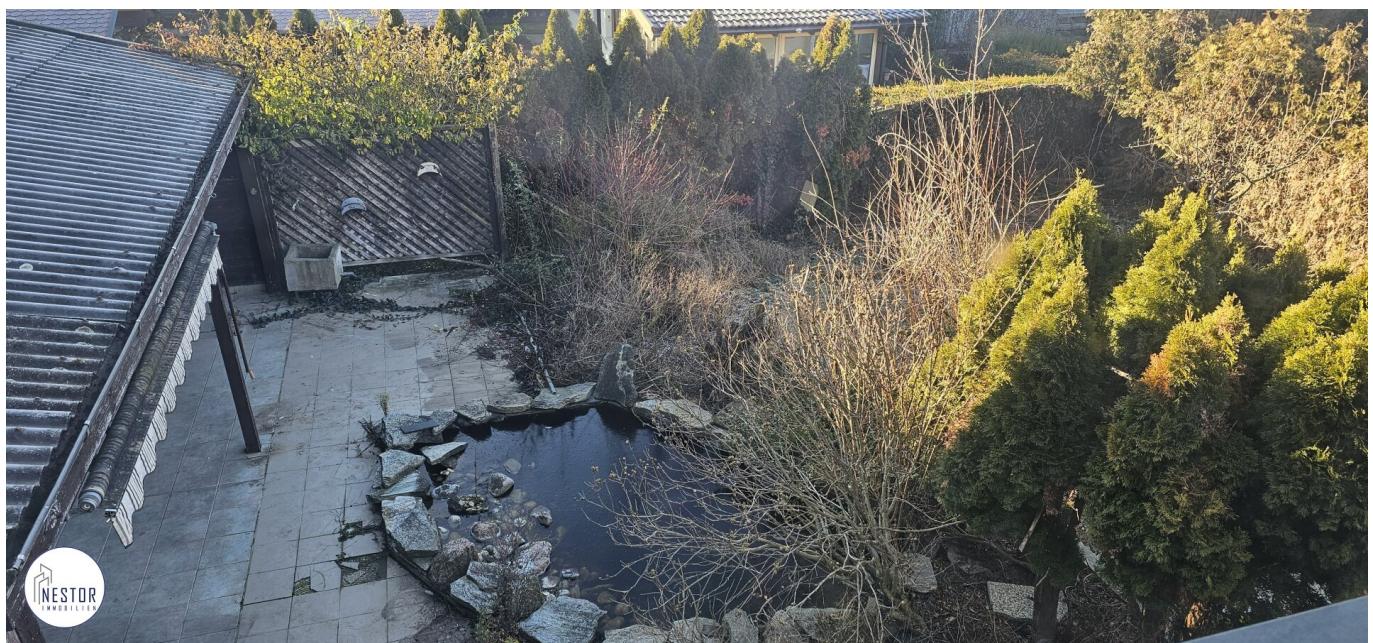


\* AI-generated content









# Objektbeschreibung

Exquisites **Einfamilienhaus** mit **Indoor-Pool**-Vorbereitung – großzügiges Wohnen in Toplage

---

[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!

---

Dieses charmante und gepflegte Einfamilienhaus in einer sehr guten Lage des 22. Bezirks bietet Ihnen ca. 161,8 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ein großzügiges Grundstück sowie einen privaten Pool. Die klare Raumauflistung, 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.

Raumauflistung:

Erdgeschoss:

- Windfang & Vorraum
- Großzügiges Wohnzimmer (ca. 41,77 m<sup>2</sup>) mit Blick ins Grüne
- Küche mit angrenzender Wohnstube
- WC
- Garage
- Terrasse
- Garten mit Biotop

Obergeschoss:

- Vorraum
- 2 Schlafzimmer: ca. 18,83 m<sup>2</sup> & ca. 9,30 m<sup>2</sup> – ruhig gelegen, mit Wohlfühlatmosphäre
- 4 Kabinette - flexibel nutzbar als Kinderzimmer, Büro oder Ankleideraum
- Gang
- 3 Badezimmer: ca. 6,94 m<sup>2</sup>
- 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 Straßenbahnenlinien. 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](http://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](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-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