

## **Erstbezug | Moderne Doppelhaushälfte mit Garten, Terrasse & Garage – Schlüsselfertig**



Haus - NESTOR Immobilien

**Objektnummer: 5337**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                         |
|-------------------------------|-------------------------|
| Art:                          | Haus - Doppelhaushälfte |
| Land:                         | Österreich              |
| PLZ/Ort:                      | 1230 Wien,Liesing       |
| Baujahr:                      | 2024                    |
| Zustand:                      | Erstbezug               |
| Alter:                        | Neubau                  |
| Wohnfläche:                   | 145,11 m²               |
| Nutzfläche:                   | 169,14 m²               |
| Zimmer:                       | 4                       |
| Bäder:                        | 2                       |
| WC:                           | 3                       |
| Terrassen:                    | 2                       |
| Garten:                       | 190,00 m²               |
| Keller:                       | 14,44 m²                |
| Heizwärmebedarf:              | C 51,00 kWh / m² * a    |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,68                 |
| Kaufpreis:                    | 1.269.900,00 €          |
| Betriebskosten:               | 128,96 €                |
| USt.:                         | 14,72 €                 |
| Provisionsangabe:             |                         |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



Ing. Jagjit Mondair

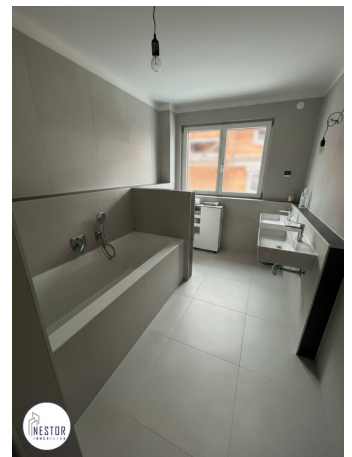
NESTOR Immobilien G  
Wagramerstraße 102  
1220 Wien

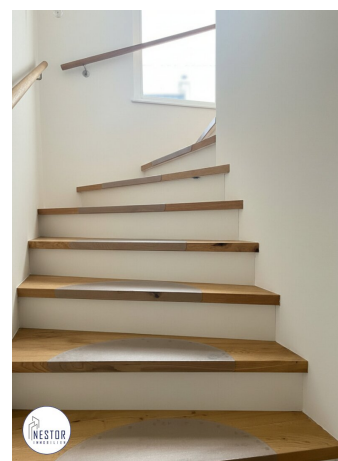
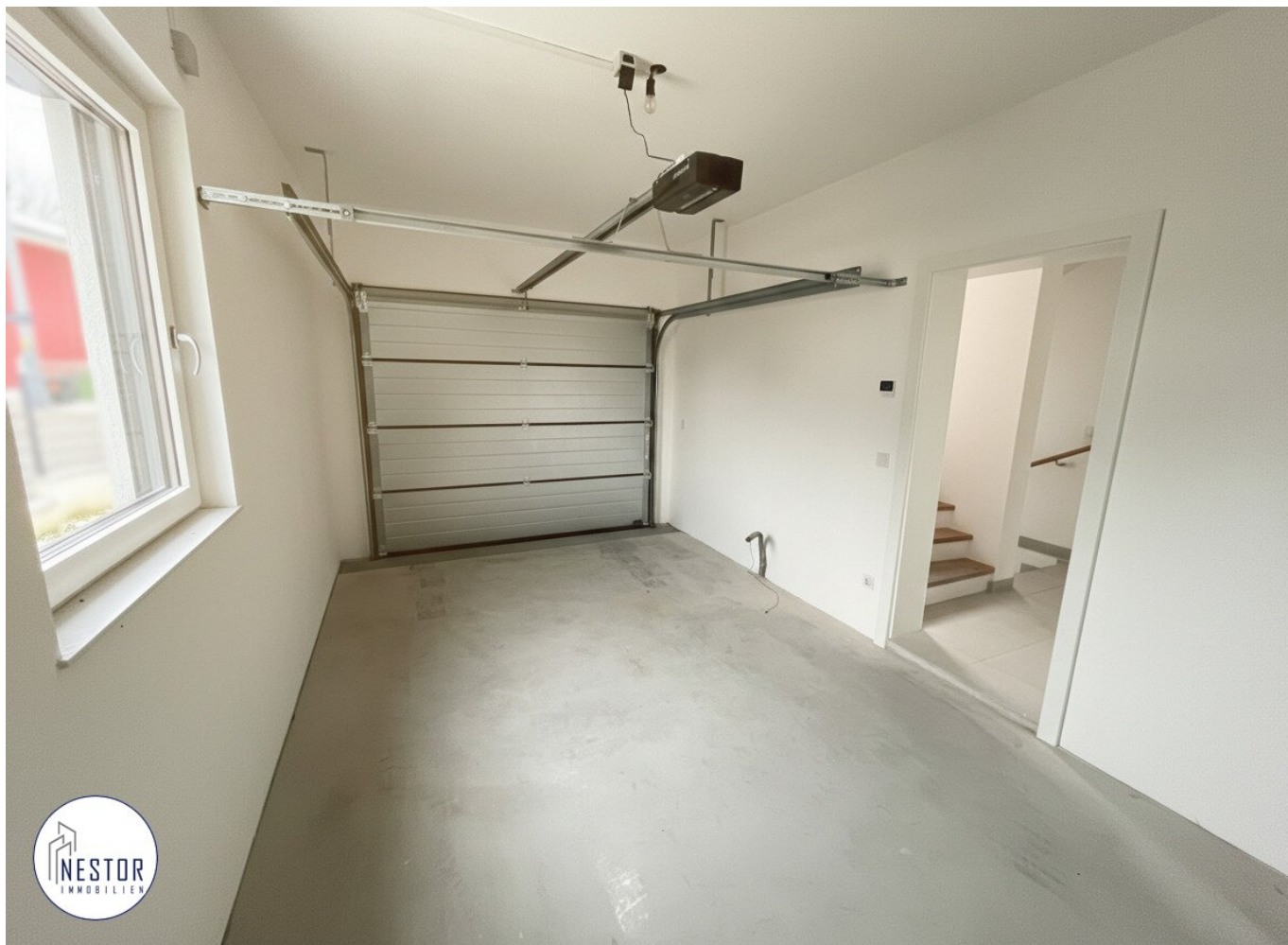
T +43 664 88977334  
H +43 664 88977334

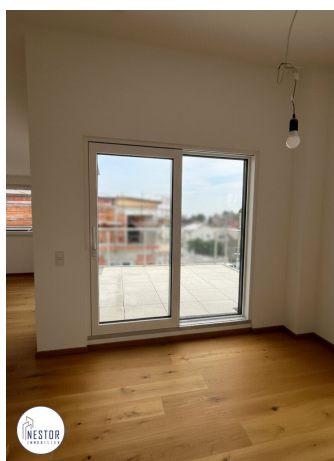
Gerne stehe ich Ihnen f  
Verfügung.



gstermin zur

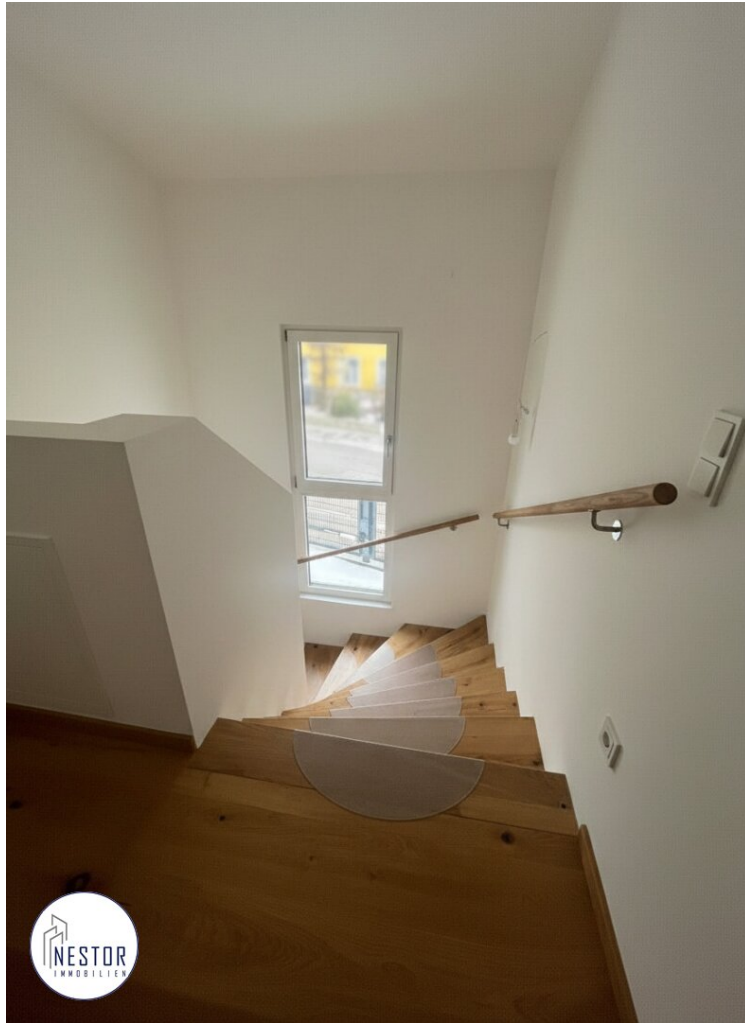












## Objektbeschreibung

Moderne **Doppelhaushälfte** mit Garten, Terrasse & Garage – Erstbezug

-----

[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!

-----

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer **hochwertigen Doppelhaushälfte** im begehrten 23. Bezirk von Wien, errichtet vom Premium-Bauträger.

Diese Immobilie überzeugt durch moderne Architektur, hochwertige Ausführung und nachhaltige Haustechnik.

Auf einer Wohnfläche von ca. 145 m<sup>2</sup> bietet das Haus ausreichend Platz für Familien, Paare oder anspruchsvolle Eigennutzer. Der großzügige Wohn-/Essbereich mit direktem Zugang zur **Terrasse und in den Garten** bildet das Herzstück des Hauses und sorgt für ein helles, offenes Wohngefühl.

Dank **Fußbodenheizung, Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Kühlfunktion, Klimaanlage in allen Wohnräumen** sowie einem **vollwertigen Wohnkeller** genießen Sie höchsten Wohnkomfort zu jeder Jahreszeit. Die **integrierte Garage mit direktem Hauszugang** rundet dieses attraktive Angebot perfekt ab.

Hier zur Aufteilung:

### Erdgeschoss:

- Vorraum – einladender Eingangsbereich mit Platz für Garderobe
- Badezimmer – mit Badewanne, Dusche, WC und Fenster
- Abstellraum – praktischer Stauraum
- 2 weitere Zimmer – ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer

### 1 Stock:

- Flur
- Schlafzimmer – ruhig gelegen
- Badezimmer – mit Badewanne, Dusche, WC und Fenster
- Großzügige Terrasse

#### **Untergeschoss:**

- Mehrere Kellerräume – flexibel nutzbar (Hobby, Fitness, Homeoffice, Lager)
- Technikraum

#### **Garage:**

- Massivgarage mit direktem Zugang zum Haus
- Zusätzlicher Stauraum für Fahrräder und Geräte
- Wohn- / Essbereich + Küche – großzügig, lichtdurchflutet, direkter Zugang zur Terrasse & in den Garten

#### **Highlights der Immobilie:**

- Erstbezug – modernes Wohnen in **hochwertiger Ausführung**
- Eigengarten mit Terrasse
- **Fußbodenheizung in allen Geschossen (inkl. Keller)**
- **Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Kühlfunktion**
- **Klimaanlage in allen Wohnräumen**
- Niedrigenergiehaus mit sehr geringen Betriebskosten
- Hochwertige Sanitärausstattung von **Villeroy & Boch & Hansgrohe**
- Vollwertiger Wohnkeller

- Integrierte Garage mit direktem Hauszugang
- Ruhige Wohnlage mit sehr guter Infrastruktur & Verkehrsanbindung

Eckdaten:

- Kaufpreis: € 1.269.900,00
- Provision: Provisionsfrei für den Käufer!
- 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 Ing. Jagjit Mondair, MBA

Tel.: [+43 664 / 889 77 334](tel:+4366488977334)

E-Mail: [jm@immonestor.at](mailto:jm@immonestor.at)>

Wagramer Straße 102, 1220 Wien

[www.immonestor.at](https://www.immonestor.at)

**NESTOR Immobilien GmbH & Co KG**

Alle Angaben basieren allein 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, 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>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap