

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



Haus - NESTOR Immobilien

Objektnummer: 5452

Eine Immobilie von NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

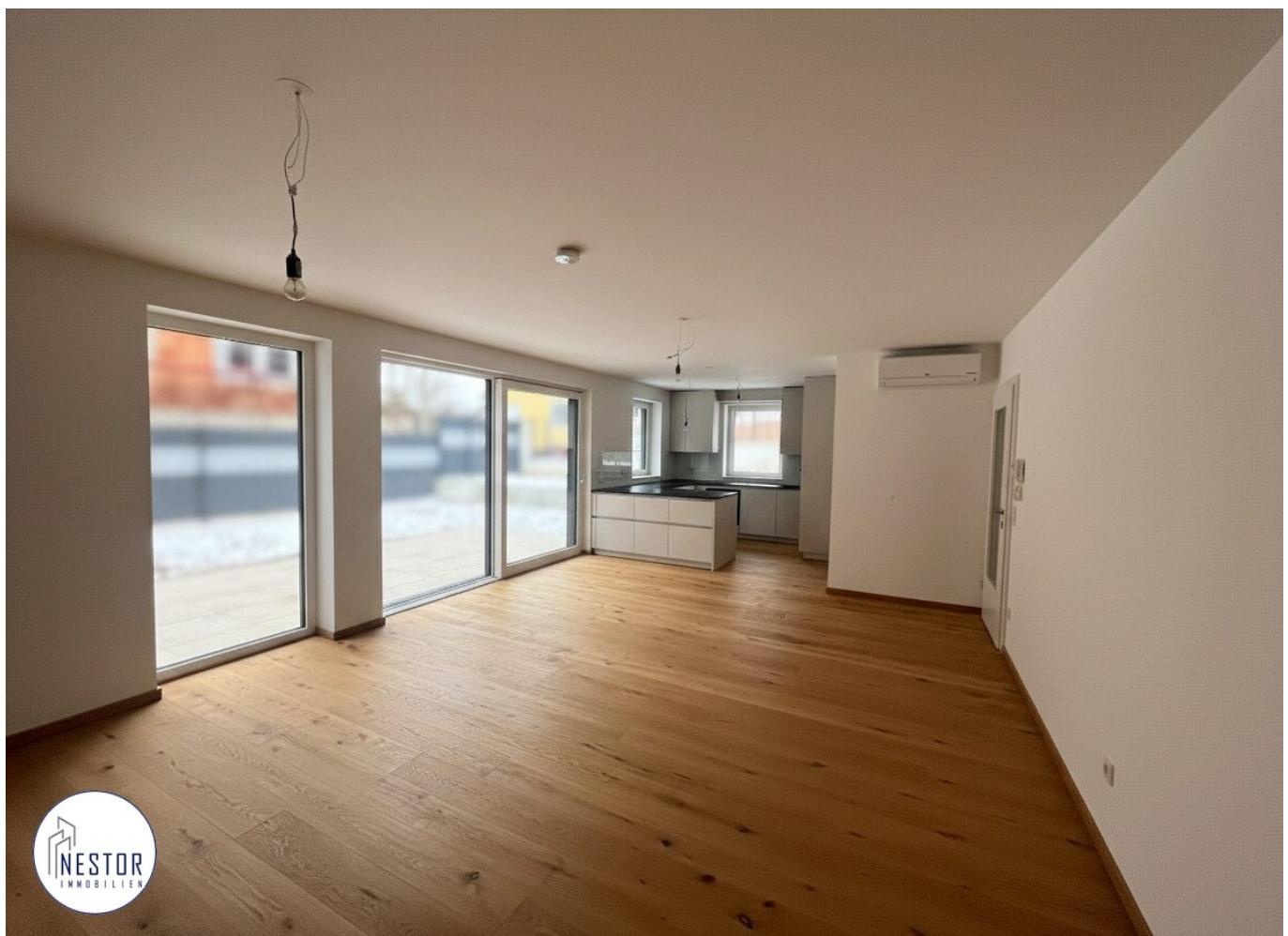
| | |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| Art: | Haus - Doppelhaushälfte |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1230 Wien,Liesing |
| Baujahr: | 2024 |
| Zustand: | Erstbezug |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 145,11 m ² |
| Nutzfläche: | 169,14 m ² |
| Zimmer: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

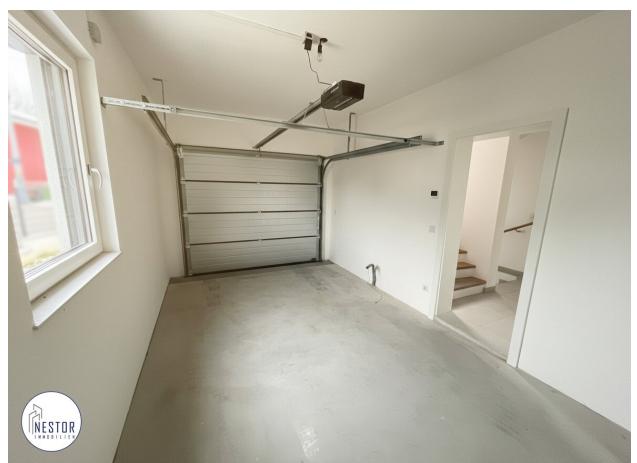
Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

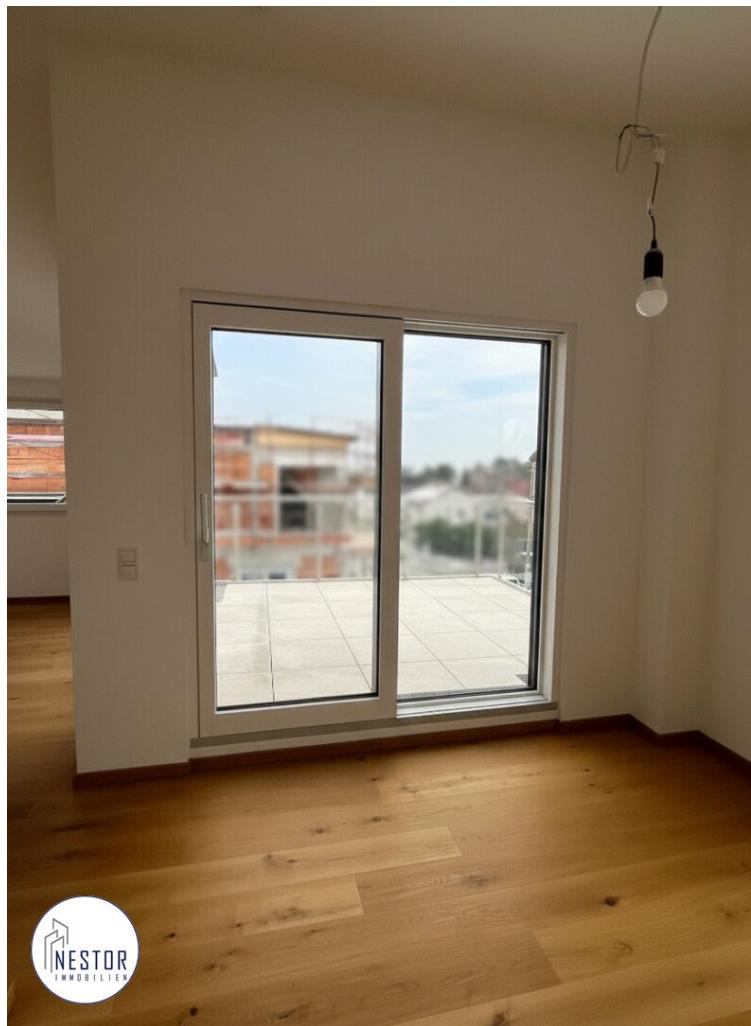


Ing. Jagjit Mondair

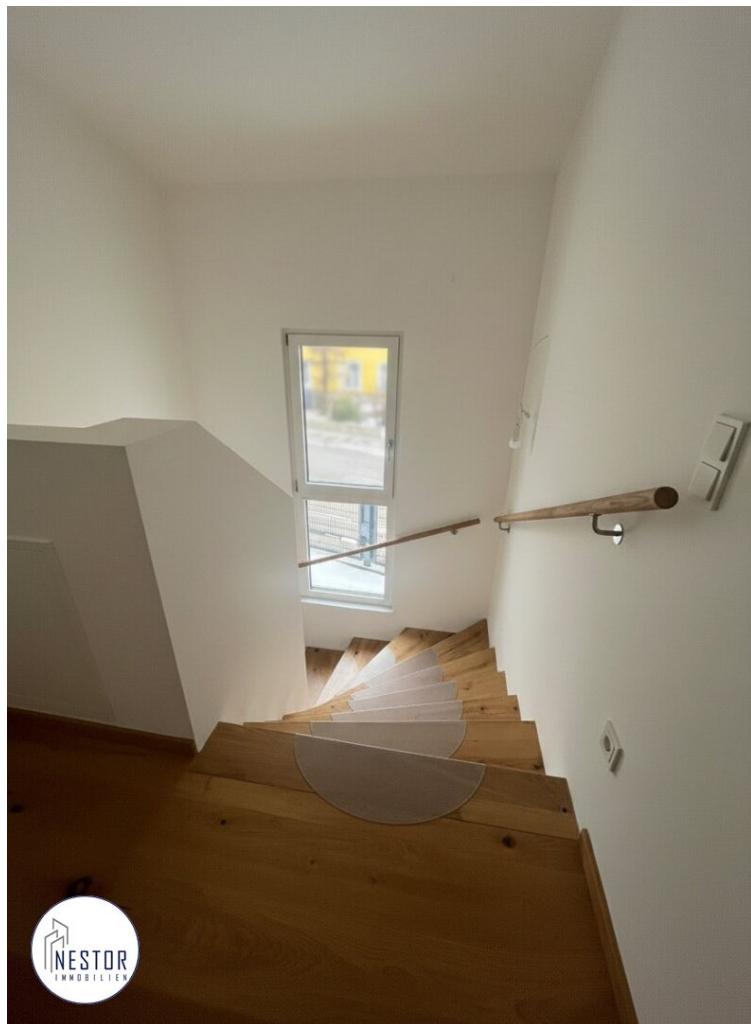












Objektbeschreibung

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

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 m² 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

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>

Wagramer Straße 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.

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