

**Provisionsfrei! Erstbezug | Moderne Doppelhaushälfte mit
Garten, Terrasse & Stellplatz– Schlüsselfertig**



Objektnummer: 5447

Eine Immobilie von NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien,Liesing
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	116,68 m²
Nutzfläche:	125,71 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	114,75 m²
Keller:	54,65 m²
Heizwärmebedarf:	B 42,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Kaufpreis:	1.059.900,00 €
Betriebskosten:	176,18 €
Heizkosten:	85,16 €
USt.:	27,65 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Jagjit Mondair

NESTOR Immobilien G
Wagramerstraße 102
1220 Wien

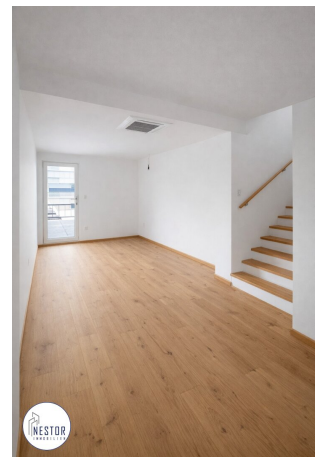
T +43 664 88977334

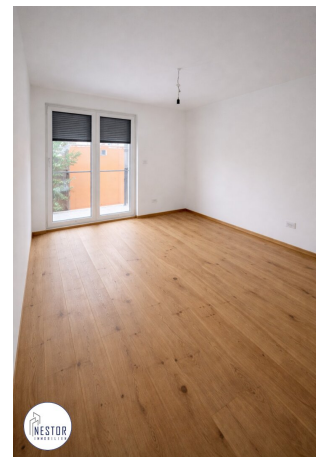
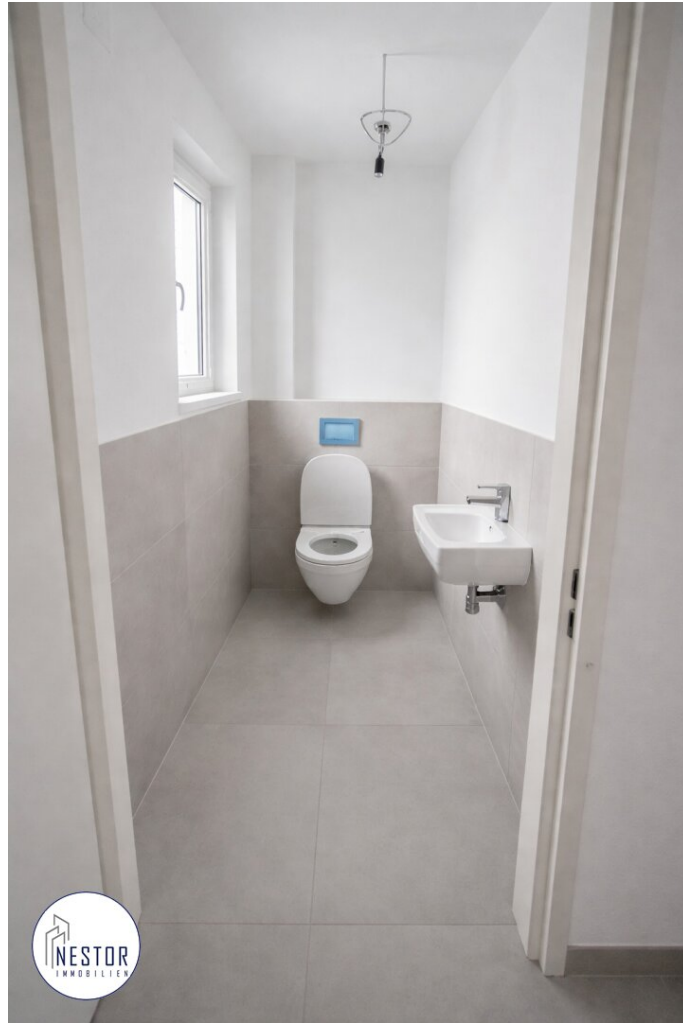
H +43 664 88977334

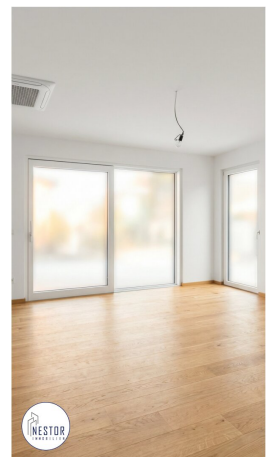
Gerne stehe ich Ihnen f
Verfügung.



gstermin zur









Objektbeschreibung

Moderne **Doppelhaushälfte** mit Garten, Terrasse & Stellplatz – 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. 117 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.

Hier zur Aufteilung:

Erdgeschoss:

- Vorraum – einladender Eingangsbereich mit Platz für Garderobe
- Abstellraum – praktischer Stauraum
- Wohn- / Essbereich + Küche – großzügig, lichtdurchflutet, direkter Zugang zur Terrasse & in den Garten

1 Stock:

- Flur

- Schlafzimmer – ruhig gelegen
- 2 weitere Zimmer – ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer
- Badezimmer – mit Badewanne, Dusche, WC und Fenster

Untergeschoss:

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

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
- Ruhige Wohnlage mit sehr guter Infrastruktur & Verkehrsanbindung

Eckdaten:

- Kaufpreis: € 1.059.900,00
- 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 <1.000m
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 <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap