

**Neuer Preis! Erstbezug | Moderne 6 Zi Doppelhaushälfte in  
Grünlage!**



Visualisierung - NESTOR Immobilien

**Objektnummer: 5596**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien,Donaustadt
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	142,59 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	159,86 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	62,94 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 53,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,71
<b>Kaufpreis:</b>	759.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.747,90 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Boro Mitranic**

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG







@IMMONESTOR

# PRO TIPP BIS ZU 2500€

SIE VERKAUFEN EINE IMMOBILIE  
ODER KENNEN JEMANDEN?  
VERDIENEN SIE PRO TIPP DER ZUM  
ERFOLG FÜHRT BIS ZU 2500€

WEITERE INFOS:

BORO@IMMONESTOR.AT | +43 699 / 116 94 630



# Objektbeschreibung

**Erstbezug | Moderne 6 Zi Doppelhaushälfte in Grünlage!**

---

[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!

---

Inmitten der pulsierenden Stadt Wien erwartet Sie eine einzigartige Immobilie, die keine Wünsche offen lässt. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese **Doppelhaushälfte** bietet Ihnen auf ca. 142,59 m<sup>2</sup> nicht nur genügend Platz für Ihre Familie, sondern auch ein modernes und komfortables Wohnambiente. Die 6 geräumigen Zimmer bieten Ihnen individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und genügend Raum für Ihre persönlichen Bedürfnisse. Das **Haus** befindet sich in einem **Erstbezug**-Zustand und bietet somit die Möglichkeit, Ihre persönlichen Vorstellungen und Wünsche in die Gestaltung der Räumlichkeiten einfließen zu lassen. Besonders hervorzuheben sind die zahlreichen Außenbereiche, die Ihnen zur Verfügung stehen. Genießen Sie entspannte Stunden im Freien, während Sie die Sonne auf Ihrer Haut spüren und den Alltag hinter sich lassen. Der liebevoll angelegte **Garten** bietet Ihnen zudem die Möglichkeit, Ihre grünen Daumen zu entfalten und Ihre eigenen Gemüsesorten anzubauen. Ein besonderes Highlight dieses Einfamilienhauses sind die insgesamt zwei Terrassen, die Ihnen einen atemberaubenden Blick auf die umliegende Gegend bieten. Die hochwertige Ausstattung und die moderne Architektur sorgen für ein harmonisches Gesamtbild und lassen keine Wünsche offen. Der Stellplatz direkt vor dem Haus sorgt für eine stressfreie Parkmöglichkeit für Ihr Auto. Im Inneren des Hauses erwartet Sie ein offener Wohn- und Essbereich, der durch die großen Fensterflächen viel Tageslicht einfängt und somit eine helle und freundliche Atmosphäre schafft. Die **Fußbodenheizung** sorgt für wohlige Wärme an kalten Wintertagen und die Zentralheizung mit **Luftwärmepumpe** garantiert ein energieeffizientes Heizen.

Diese **Immobilie** besteht aus drei Ebenen.

Das Erdgeschoss (WNF: ca. 50,61 m<sup>2</sup>) besteht aus:

- Vorräum: ca. 6,24 m<sup>2</sup>
- Wohnküche: ca. 34,11 m<sup>2</sup>
- WC: ca. 1,55 m<sup>2</sup>

- Abstellraum: ca. 2,29 m<sup>2</sup>

- Technik: ca. 4,35 m<sup>2</sup>

- Terrasse: ca. 11,00 m<sup>2</sup>

- Garten: ca. 62,94 m<sup>2</sup>

Das Obergeschoß (WNF: ca. 56,01 m<sup>2</sup>) besteht aus:

- Gang: ca. 4,95 m<sup>2</sup>

- 3 Zimmer: ca. 15,21 m<sup>2</sup>, ca. 13,39 m<sup>2</sup>, ca. 12,40 m<sup>2</sup>

- 2 Bäder + WCs: ca. 5,33 m<sup>2</sup> (mit Wanne), ca. 4,73 m<sup>2</sup> (mit Wanne)

Das Dachgeschoß (WNF: ca. 35,97 m<sup>2</sup>) besteht aus:

- Gang: ca. 2,48 m<sup>2</sup>

- 2 Zimmer: ca. 15,16 m<sup>2</sup>, ca. 12,06 m<sup>2</sup>

- Bad + WC: ca. 6,27 m<sup>2</sup> (mit Dusche)

- Terrasse: ca. 10,96 m<sup>2</sup>

Highlights:

- **Massivbauweise**

- Belagsfertige Ausführung

- Das Haus wird durch eine **Luftwärmepumpe** mittels **Fußbodenheizung** beheizt.

- 3-fach verglaste Kunststoff-Alu-Fenster und Terrassentüren

- Hochwertige Hebe-Schiebe-Tür!

- Die Klimatisierung erfolgt über eine Deckenkühlung (Betonkernaktivierung)

- Leerrohr mit Vorspann für die Netzwerkverkabelung in den Technikraum

- Leerverrohrung auf dem Dach für eine Photovoltaikanlage

- Außenliegender Raffstore sowie Rollladen: Elektrisch bedienbar
- Eingangstür aus Aluminium mit einer seitlichen Glaslichte in Milchglas

Baufortschritt: Kurz vor Fertigstellung

Achtung: Optional kann diese Doppelhaushälfte auch in schlüsselfertiger Ausführung gekauft werden. Diese beträgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung € 39.000,- brutto. Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung wird mit dem Angebot versandt.

+++ Weitere Häuser werden auf diesem Grundstück zum Kauf angeboten +++

Das **Haus** befindet sich im ruhigen und familienfreundlichen Bezirk Wien-Donaustadt. Donaustadt ist bekannt für seine hervorragende Infrastruktur und die Nähe zur Natur, darunter die Alte Donau und die Lobau. Die Verkehrsanbindung dieser Immobilie ist ausgezeichnet. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, wie Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof, sind Sie in kürzester Zeit im Zentrum von Wien oder anderen Stadtteilen. Auch die Infrastruktur in der Umgebung lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe finden Sie Einkaufsmöglichkeiten, wie Supermärkte und Bäckereien, sowie Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken und eine Klinik.

Kaufpreis: € 759.000,-

Finanzierungshilfe wird geboten.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser traumhaften Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Investieren Sie in Ihre Zukunft und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in 1220 Wien. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Alle Informationen und Besichtigungen ohne Abschluss eines Kaufvertrages sind unverbindlich und kostenlos.

---

**? 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

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 nur 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 <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap