

## **Kleingartenidylle pur: Charmantes 2-Zimmerhaus mit Traumgarten – Liebhaberobjekt in begehrter Lage!**



Haus - NESTOR Immobilien

**Objektnummer: 5538**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien, Landstraße
<b>Baujahr:</b>	1988
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	50,00 m²
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 207,70 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,42
<b>Kaufpreis:</b>	499.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



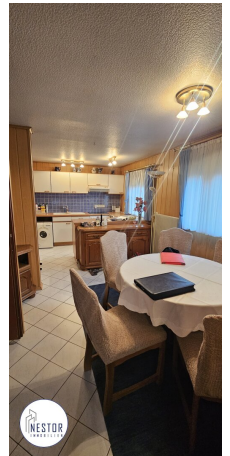
**Boro Mitranic**

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG  
Wagramerstraße 102  
1220 Wien

T +43 699 11694630











## Objektbeschreibung

**Kleingartenidylle** pur: Charmantes 2-Zimmerhaus mit Traumgarten – **Liebhaberobjekt** in begehrter Lage!

-----

[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 2500 Euro für jeden Tipp kassieren!

-----

Willkommen in Ihrem persönlichen Rückzugsort im Herzen Wiens!

Dieses liebevoll gepflegte 2-Zimmer-Haus vereint behagliches Wohnen mit herrlicher Gartenidylle – ideal für alle, die Ruhe, Natur und Lebensqualität schätzen.

Ob als Hauptwohnsitz oder charmantes Wochenenddomizil: Hier genießen Sie entspannte Stunden auf der sonnigen Terrasse, umgeben von duftenden Blumen, Vogelgezwitscher und absoluter Privatsphäre.

Hier zur Aufteilung:

- Vorraum
- Wohn-/Essküche – gemütlicher Lebensmittelpunkt mit Blick ins Grüne
- Schlafzimmer – ruhig gelegen, mit Wohlfühlatmosphäre
- Badezimmer mit Dusche, WC und Fenster

Highlights der **Immobilie**:

- Alarmanlage – auf Wunsch mit direkter Polizeiverbindung
- Großzügige Terrasse mit herrlichem Grünblick, elektrischer Markise & Glas-Schiebeelementen
- Klimaanlage für angenehme Temperaturen das ganze Jahr

- Fenster mit Rollos – optimaler Schutz gegen Hitze und Kälte
- Praktischer Geräteschuppen
- Parkplätze direkt beim Kleingartenverein – nur wenige Schritte vom Haus entfernt

#### **Modernisierungen & Baujahr:**

- Baujahr: 1983
- Ausbau: 1996
- Neuer Dachstuhl: 2014
- Zaun, Markise & Schiebeelemente: 2018

#### **Eckdaten:**

- Kaufpreis: € 499.900,-
- Provision: 3 % + USt.
- 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

Boro MITRANIC, akad. IM

Tel.: +43 699 / 11 69 46 30

E-Mail: boro@immonestor.at

Wagramerstraße 102, 1220 Wien

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

## **NESTOR Immobilien GmbH & Co KG**

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, E-MAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

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.

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 <1.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap