

## **Traumhaftes Einfamilienhaus in Wien: 4 Zimmer, Garten, Terrasse & Garage!**



Haus - NESTOR Immobilien

**Objektnummer: 5765**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

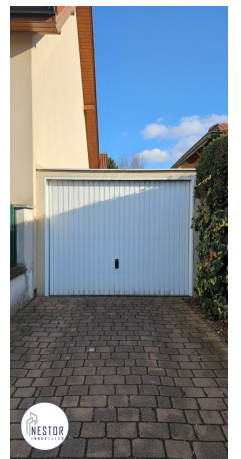
|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Art:                          | Haus - Einfamilienhaus                  |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1220 Wien, Donaustadt                   |
| Baujahr:                      | 2000                                    |
| Zustand:                      | Gepflegt                                |
| Möbliert:                     | Teil                                    |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 105,00 m <sup>2</sup>                   |
| Nutzfläche:                   | 156,00 m <sup>2</sup>                   |
| Zimmer:                       | 4                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 2                                       |
| Terrassen:                    | 1                                       |
| Stellplätze:                  | 1                                       |
| Garten:                       | 161,00 m <sup>2</sup>                   |
| Keller:                       | 51,00 m <sup>2</sup>                    |
| Heizwärmebedarf:              | <b>C</b> 58,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A</b> 0,83                           |
| Kaufpreis:                    | 649.000,00 €                            |
| Betriebskosten:               | 50,00 €                                 |
| Provisionsangabe:             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Boro Mitranic**

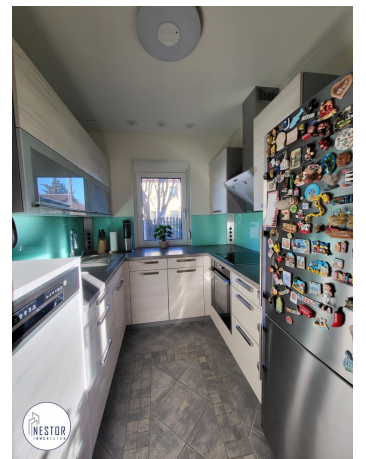


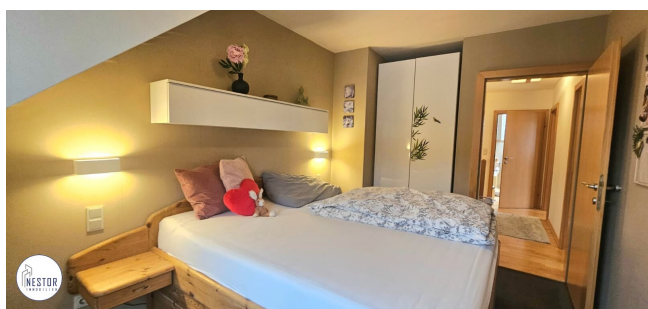
























## Objektbeschreibung

Traumhaftes **Einfamilienhaus** in Wien: 4 Zimmer, Garten, Terrasse & Garage!

-----

[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 – einem bezaubernden **Einfamilienhaus** im aufstrebenden 22. Wiener Bezirk! Dieses gepflegte Schmuckstück mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 105 m<sup>2</sup> bietet Ihnen und Ihrer Familie nicht nur ein gemütliches Zuhause, sondern auch die Möglichkeit, das Leben in vollen Zügen zu genießen. Mit insgesamt vier hellen und einladenden Zimmern haben Sie ausreichend Platz, um Ihre individuellen Wohnbedürfnisse zu erfüllen. Ob als Familiennest oder Rückzugsort für kreative Projekte – dieses Haus wird all Ihren Ansprüchen gerecht. Der **Garten** und die einladende Terrasse laden dazu ein, die warmen Sonnenstrahlen zu genießen und gesellige Abende mit Freunden und Familie zu verbringen. Stellen Sie sich vor, wie Sie an warmen Sommertagen im Garten entspannen oder im Winter am Kaminfeuer sitzen und die wohlige Wärme der Fußbodenheizung spüren. Dank der **energieeffizienten Luftwärmepumpe** sind Sie auch in der kalten Jahreszeit bestens versorgt. Die hochwertige Ausstattung sorgt nicht nur für ein stilvolles Ambiente, sondern auch für eine angenehme Wohnatmosphäre. Die moderne Einbauküche ist der perfekte Ort, um kulinarische Meisterwerke zu kreieren und mit Ihren Liebsten zu teilen. Die südlich ausgerichtete Terrasse bietet Ihnen einen traumhaften Ausblick ins Grüne – hier können Sie den Alltag hinter sich lassen und die Natur genießen. Dieses Einfamilienhaus ist nicht nur ein Wohnraum, sondern ein Ort, an dem Erinnerungen geschaffen werden. Lassen Sie sich die Gelegenheit nicht entgehen, Teil dieser wunderbaren Nachbarschaft zu werden.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

- Großzügiger Wohn-Ess-Küchenbereich (mit Kamin): ca. 44,25 m<sup>2</sup>
- Vorraum
- WC mit Fenster

- Zugang zur Terrasse (ca. 20 m<sup>2</sup>) und in den Garten (ca. 161 m<sup>2</sup>)

#### Obergeschoss:

- Galerie / Gang
- 3 Schlafzimmer: ca. 12,75 m<sup>2</sup>, ca. 12,59 m<sup>2</sup> & ca. 10,09 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Wanne, Dusche und WC: ca. 7,43 m<sup>2</sup>

#### Keller:

- Hobbyraum: ca. 25,00 m<sup>2</sup>
- Lagerraum: ca. 7,88 m<sup>2</sup>
- Waschraum / 2. Lagerraum: ca. 11,96 m<sup>2</sup>
- Vorraum

#### Highlights der Immobilie:

- Modernes Wohnen in hochwertiger Ausführung
- Baujahr: 2000
- Eine hochwertige Samsung-Luftwärmepumpe sowie neue 3-fach verglaste Fenster mit Rollos der Firma Josko wurden **2024** neu verbaut/installiert.
- Fußbodenheizung sowie Radiatoren in den Räumen
- Einbruchhemmende Eingangstür
- Lichtdurchflutete Räume!



- Hochwertige Fliesen- und Parkettböden
- Großzügiger Garten (mit automatischer Bewässerung) mit Terrasse
- Ruhige Wohnlage mit sehr guter Infrastruktur
- Holzriegelhaus mit Dichtbetonkeller
- **Garage** mit elektrischem Tor
- Gartenhütte: ca. 12 m<sup>2</sup>
- Ein **Biotop** befindet sich im Garten
- Ein überdachter Stellplatz für Fahrräder ist vorhanden
- Moderne Einbauküche

Kaufpreis: € 649.000,-

Betriebskosten: € 50,-

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](mailto:boro@immonestor.at)

Wagramerstraße 102, 1220 Wien

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

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 <3.000m  
Krankenhaus <4.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <2.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.000m  
Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <3.500m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap