

## **Erstbezug | Doppelhaushälfte mit großzügigen Garten | PROVISIONSFREI**



Haus - NESTOR Immobilien

**Objektnummer: 5760**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                         |
|-------------------------------|-------------------------|
| Art:                          | Haus - Doppelhaushälfte |
| Land:                         | Österreich              |
| PLZ/Ort:                      | 1220 Wien, Donaustadt   |
| Baujahr:                      | 2024                    |
| Zustand:                      | Erstbezug               |
| Alter:                        | Neubau                  |
| Wohnfläche:                   | 120,56 m²               |
| Zimmer:                       | 4                       |
| Bäder:                        | 1                       |
| WC:                           | 2                       |
| Terrassen:                    | 1                       |
| Stellplätze:                  | 1                       |
| Keller:                       | 55,20 m²                |
| Heizwärmebedarf:              | B 38,00 kWh / m² * a    |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,65                 |
| Kaufpreis:                    | 799.900,00 €            |
| Betriebskosten:               | 184,10 €                |
| Provisionsangabe:             |                         |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Liliya Mitranic**

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG  
Wagramerstraße 102

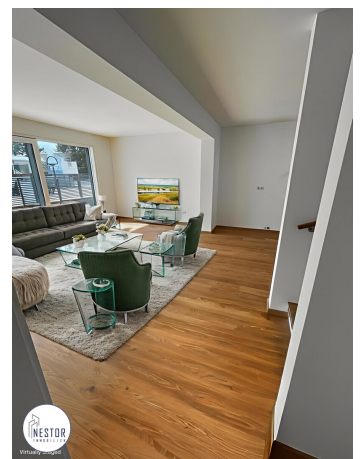
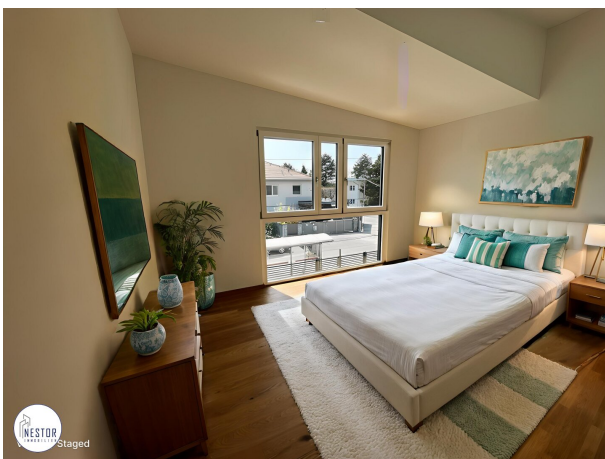
1220 Wien

T +43 660 1992 138

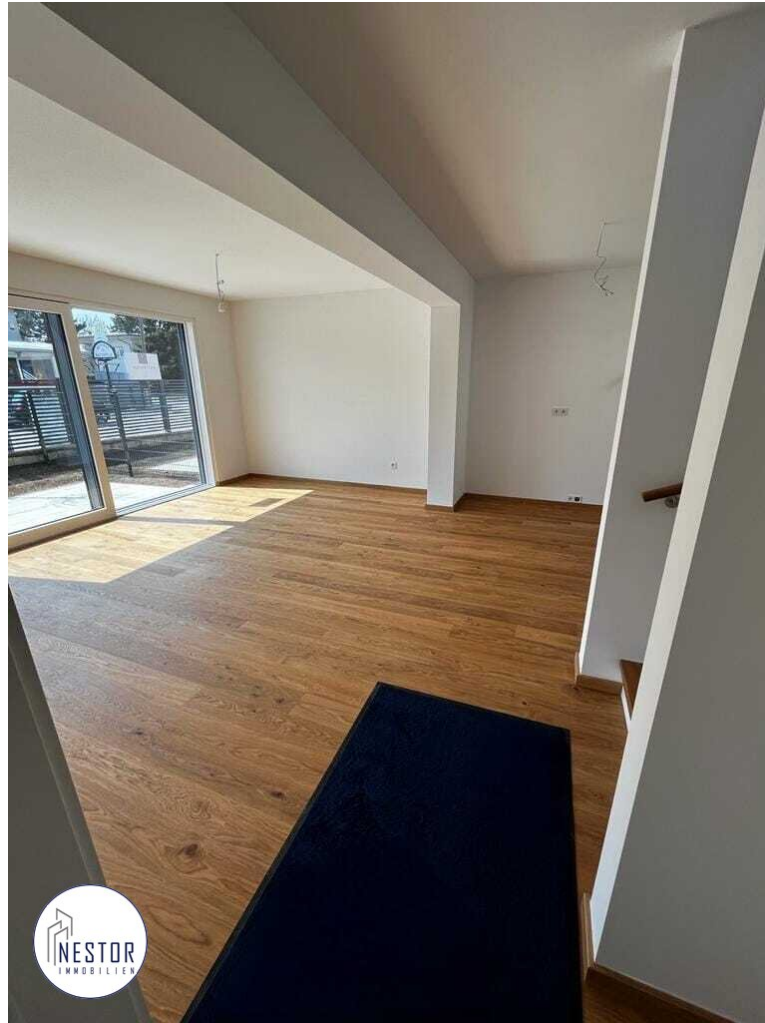
H +43 660 1992 138

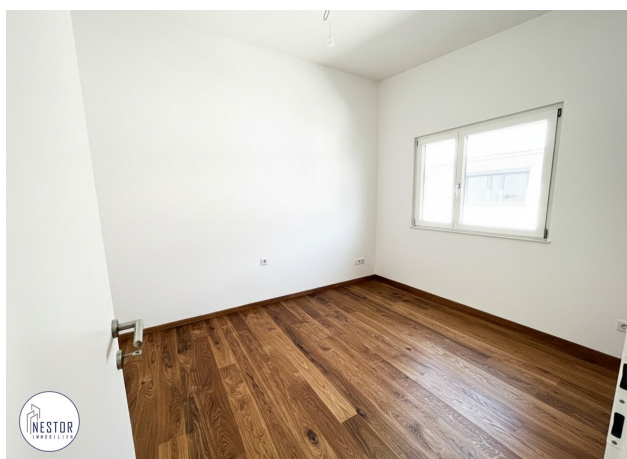
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur

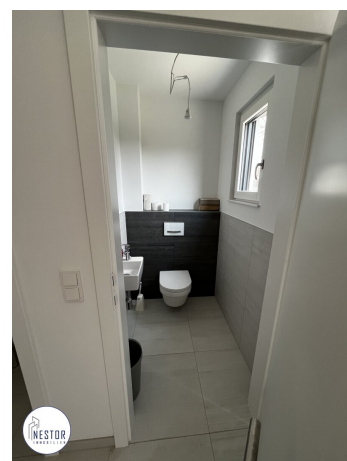














## Objektbeschreibung

Erstbezug | **Doppelhaushälfte** mit großzügigen **Garten** | PROVISIONSFREI

-----

[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!

-----

Auf großzügigen ca. 120,56 m<sup>2</sup> erwartet Sie ein durchdachter Grundriss, der Ihnen und Ihrer Familie viel Raum zum Leben, Spielen und Entspannen bietet. **Erstbezug!** Dieses Hauses garantiert Ihnen moderne Ausstattung und höchsten Wohnkomfort. Genießen Sie die Annehmlichkeiten einer offenen Wohnküche, die sich nahtlos in den Wohnbereich integriert und Ihnen die perfekte Kulisse für gesellige Abende mit Familie und Freunden bietet. Ein Highlight der **Immobilie** ist der direkt zugängliche Garten, der Ihnen die Möglichkeit gibt, die Natur direkt vor Ihrer Tür zu genießen. Die Terrasse lädt dazu ein, sonnige Tage im Freien zu verbringen und unvergessliche Grillabende zu veranstalten. Mit einem herrlichen Grünblick wird der Garten zum persönlichen Rückzugsort, wo Ruhe und Erholung garantiert sind.

Raumaufteilung des Hauses:

Erdgeschoss:

- Vorraum: ca. 7,70 m<sup>2</sup>
- Wohnküche: ca. 49,26 m<sup>2</sup>
- WC: ca. 1,73 m<sup>2</sup>
- Terrasse: ca. 20,15 m<sup>2</sup>

Obergeschoss:

- Zimmer ca. 14,94 m<sup>2</sup>, ca. 12,65 m<sup>2</sup> & ca. 11,49 m<sup>2</sup>



- Bad mit WC: ca. 9,54 m<sup>2</sup>
- Flur: ca. 10,29 m<sup>2</sup>

Ein weiteres Highlight dieses Objektes stellt die Ausstattung dar. Für das Reihenhaus wurden exklusive und herausragende Materialien verwendet.

Die erstklassige Ausführung im Durchblick:

- Umweltfreundliches Heizen durch die moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Kühlung durch eine Klimaanlage
- Flügelüberdeckende Sicherheits-Eingangstüre mit einem zusätzlichen Schließsystem
- Hochwertige Holz-Alu-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung vom österreichischen Hersteller
- Die Innenstiege ist mit hochwertigem Holzparkett bezogen
- Echtholzdielen vom österreichischen Qualitätshersteller
- Erstklassige Sanitärausstattung von Villeroy & Boch
- Elektrische Rollläden an den Fenstern
- Fußbodenheizung ist in allen Räumen inkl. Keller vorhanden
- Der Keller kann als Büro oder für Freizeitaktivitäten genützt werden

Die ruhige Lage und die Nähe zur Kirschenallee und dem Nationalpark Donau-Auen bieten zusätzlich zum eigenem Garten eine weitere Möglichkeit für Aktivitäten im Freien. Die Gegend ist sehr ruhig und grün, was sie zu einem idealen Ort für ein Zuhause macht. Supermärkte, Apotheken und Restaurants sind ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Busstation der Linie 88B, die Sie schnell zur U-Bahnlinie U2 bringt.

Kaufpreis: € 799.900,- Diese Immobilie wird schlüsselfertig übergeben.

BK: ca. € 221,-

Provision: Provisionsfrei!

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:

Frau Liliya Mitranic, MSc.

Tel.: +43 660 / 199 21 38

E-Mail: [lm@immonestor.at](mailto:lm@immonestor.at)

Wagramer Straße 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) 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 <5.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <2.500m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m



U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <3.500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap