

**Neuer Preis! Ihr Traumhaus in Wien: Gepflegtes  
Einfamilienhaus mit Garten und Garage in der  
Mühlwasser-Region**



Haus - NESTOR Immobilien

**Objektnummer: 6073**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                          |
|--------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus                   |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1220 Wien, Donaustadt                    |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1985                                     |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                 |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                                     |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                   |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 102,40 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 190,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                        |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                        |
| <b>WC:</b>                           | 1                                        |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                        |
| <b>Keller:</b>                       | 120,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>G</b> 293,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>G</b> 3,93                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 699.990,00 €                             |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 55,00 €                                  |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                          |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Boro Mitranic**

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG



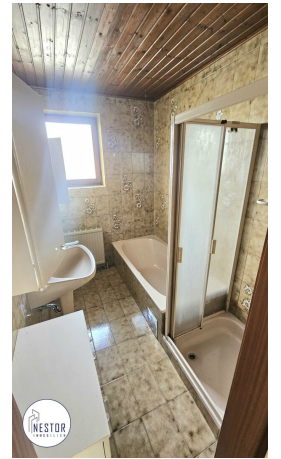




















## Objektbeschreibung

Schönes **Einzelhaus** in Ruhelage in der **Mühlwasser**-Region

-----

[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!

-----

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Wien – ein einladendes Einfamilienhaus, das Ihnen alles bietet, was Sie für ein komfortables und harmonisches Leben benötigen. Dieses gepflegte Schmuckstück im 22. Bezirk wartet darauf, von Ihnen entdeckt zu werden.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 102,40 m<sup>2</sup> verteilen sich hier vier lichtdurchflutete Zimmer, die genügend Platz für Ihre Familie und Ihre individuellen Bedürfnisse bieten. Ob Sie ein gemütliches Wohnzimmer für gesellige Abende, ein ruhiges Arbeitszimmer oder ein Spielzimmer für die Kinder einrichten möchten – hier sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt.

Ein besonderes Highlight dieses Hauses ist der wunderschöne Garten. Stellen Sie sich vor, wie Sie an warmen Sommertagen im Freien entspannen, grillen oder mit Ihren Kindern spielen. Der Garten lädt nicht nur zum Verweilen ein, sondern bietet auch ausreichend Platz für Ihre persönlichen Gartenprojekte. Genießen Sie die frische Luft und die Ruhe in Ihrem eigenen kleinen Paradies.

Bei diesem Haus handelt es sich um einen ca. 1985 errichteten Neubau. Das **Haus** verfügt über 4 Zimmer, 1 Bad + 1 WC und ist voll unterkellert!

Aufteilung wie folgt:

- ??Wohnzimmer: ca. 29,48 m<sup>2</sup>
- Küche: ca. 10,00 m<sup>2</sup>
- Vorraum: ca. 15,14 m<sup>2</sup>

- Schlafzimmer: ca. 12,40 m<sup>2</sup>
- Kinderzimmer: ca. 11,60 m<sup>2</sup>
- Kabinett: ca. 8,06 m<sup>2</sup>
- Garage: ca. 14 m<sup>2</sup>

Das Haus verfügt über eine Sauna!

Die Maße des Grundstückes betragen ca. 19 m (Straßenfront) x 23 m

Alle Anschlüsse befinden sich auf dem **Grundstück** (Gas, Wasser, Strom und Kanal).

- Verbaute Fläche: ca. 132 m<sup>2</sup>

Es gilt Bauklasse 1, 33 % und es darf bis 6,5 m Höhe + 4,5 m Dach offen bebaut werden.

Die bebaubare Fläche beträgt ca. 143 m<sup>2</sup>.

Dieses Anwesen befindet sich in einer guten Infrastruktur sowie Verkehrsanbindung.

Der Biberhaufenweg befindet sich in der Nähe.

- Bus: 94A und 95A

- U-Bahn: U2 (10 Minuten)

Kaufpreis: € 699.990,-

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)

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.

**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>

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <4.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <2.000m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap