

## **Exklusives Einfamilienhaus in Wien: 4 Zimmer, Garten, Terrasse und moderne Ausstattung!**



Haus - NESTOR Immobilien

**Objektnummer: 6012**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Haus - Einfamilienhaus           |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1220 Wien, Donaustadt            |
| Baujahr:                      | 2011                             |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 128,00 m <sup>2</sup>            |
| Nutzfläche:                   | 186,00 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 4                                |
| Bäder:                        | 2                                |
| WC:                           | 2                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Stellplätze:                  | 2                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 34,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,72                           |
| Kaufpreis:                    | 839.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 80,00 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Boro Mitranic**

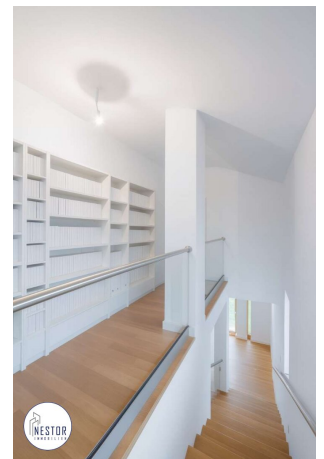
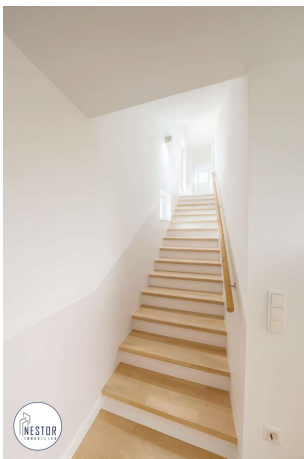
NESTOR Immobilien GmbH & Co KG  
Wagramerstraße 102  
1220 Wien





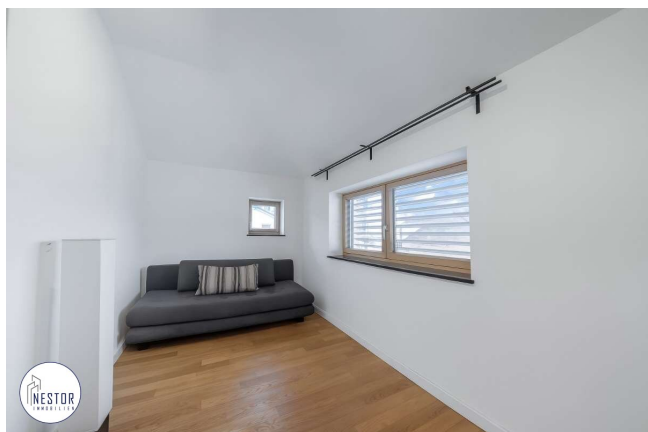




















## Objektbeschreibung

Exklusives **Einfamilienhaus** in Wien: 4 Zimmer, Garten, Terrasse und moderne Ausstattung!

-----

[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!

-----

In begehrter Wohnlage des 22. Wiener Gemeindebezirks präsentiert sich dieses charmante **Einfamilienhaus** als ideales Zuhause für Familien, Paare oder anspruchsvolle Eigennutzer. Die im Jahr 2011 errichtete Immobilie überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung, durchdachte Raumaufteilung sowie ein attraktives Gesamtpaket aus Wohnkomfort, Gartenidylle und moderner Haustechnik.

Auf rund 128 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ergänzt durch großzügige Nebenflächen im Keller, erwartet Sie ein lichtdurchflutetes Wohnambiente mit klaren Linien, hochwertigen Materialien und einem modernen Wohnkonzept.

Der liebevoll angelegte Garten sowie die sonnige Terrasse laden zum Entspannen, Genießen und geselligen Beisammensein ein – perfekt für Familienfeste, Grillabende oder ruhige Stunden im Grünen. Zwei PKW-Stellplätze runden das Angebot komfortabel ab.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

- Großzügiger Wohn-Ess-Küchenbereich: ca. 45,01 m<sup>2</sup>
- Abstellraum / Speis
- Vorraum
- WC & Dusche
- Zugang zur Terrasse (ca. 28,23) und in den Garten

Obergeschoss:



- Galerie / Vorraum
- Schlafzimmer mit Schrankraum: ca. 15,05 m<sup>2</sup> + 5,60 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer: ca. 13,10 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer: ca. 10,95 m<sup>2</sup>
- Badezimmer (mit Dusche und Wanne) + WC: ca. 8,45 m<sup>2</sup>

#### Keller:

- Lager-/Fitnessraum: ca. 29,34 m<sup>2</sup>
- Vorbereitung für Saunaraum mit Dusche & WC: ca. 10 m<sup>2</sup>
- Technikraum: ca. 4,22 m<sup>2</sup>
- Waschküche: ca. 10,28 m<sup>2</sup>

#### Highlights der Immobilie:

- Modernes Wohnen in hochwertiger Ausführung
- Baujahr: 2011
- Vorbereitung für Sauna mit Wellnessbereich
- Hochwertige Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Lichtdurchflutete Räume!
- Exklusive Holzfenster der Firma Josko!

- Hochwertige Fliesen- und Parkettböden
- Großzügiger Garten mit Terrasse
- Ruhige Wohnlage mit sehr guter Infrastruktur
- Zwei PKW-Stellplätze
- Moderne Einbauküche

Kaufpreis: € 839.000,-

Betriebskosten: € 80,- (Straßenbeleuchtung, Schneeräumung, Wasser + Kanal etc.)

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**

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 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 <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <3.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.500m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap