

Neuer Preis! Erstbezug | Moderne 6 Zi Doppelhaushälfte in Grünlage!



Visualisierung - NESTOR Immobilien

Objektnummer: 6171

Eine Immobilie von NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien, Donaustadt
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	142,59 m ²
Nutzfläche:	159,86 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	62,94 m ²
Heizwärmebedarf:	C 53,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	759.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.747,90 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Boro Mitranic

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG





@IMMONESTOR

PRO TIPP BIS ZU 2500€

SIE VERKAUFEN EINE IMMOBILIE
ODER KENNEN JEMANDEN?
VERDIENEN SIE PRO TIPP DER ZUM
ERFOLG FÜHRT BIS ZU 2500€

WEITERE INFOS:
BORO@IMMONESTOR.AT | +43 699 / 116 94 630



Objektbeschreibung

Erstbezug | Moderne 6 Zi **Doppelhaushälfte** in Grünlage!

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!

Inmitten der pulsierenden Stadt Wien erwartet Sie eine einzigartige Immobilie, die keine Wünsche offen lässt. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese **Doppelhaushälfte** bietet Ihnen auf ca. 142,59 m² nicht nur genügend Platz für Ihre Familie, sondern auch ein modernes und komfortables Wohnambiente. Die 6 geräumigen Zimmer bieten Ihnen individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und genügend Raum für Ihre persönlichen Bedürfnisse. Das **Haus** befindet sich in einem **Erstbezug**-Zustand und bietet somit die Möglichkeit, Ihre persönlichen Vorstellungen und Wünsche in die Gestaltung der Räumlichkeiten einfließen zu lassen. Besonders hervorzuheben sind die zahlreichen Außenbereiche, die Ihnen zur Verfügung stehen. Genießen Sie entspannte Stunden im Freien, während Sie die Sonne auf Ihrer Haut spüren und den Alltag hinter sich lassen. Der liebevoll angelegte **Garten** bietet Ihnen zudem die Möglichkeit, Ihre grünen Daumen zu entfalten und Ihre eigenen Gemüsesorten anzubauen. Ein besonderes Highlight dieses Einfamilienhauses sind die insgesamt zwei Terrassen, die Ihnen einen atemberaubenden Blick auf die umliegende Gegend bieten. Die hochwertige Ausstattung und die moderne Architektur sorgen für ein harmonisches Gesamtbild und lassen keine Wünsche offen. Der Stellplatz direkt vor dem Haus sorgt für eine stressfreie Parkmöglichkeit für Ihr Auto. Im Inneren des Hauses erwartet Sie ein offener Wohn- und Essbereich, der durch die großen Fensterflächen viel Tageslicht einfängt und somit eine helle und freundliche Atmosphäre schafft. Die **Fußbodenheizung** sorgt für wohlige Wärme an kalten Wintertagen und die Zentralheizung mit **Luftwärmepumpe** garantiert ein energieeffizientes Heizen.

Diese **Immobilie** besteht aus drei Ebenen.

Das Erdgeschoss (WNF: ca. 50,61 m²) besteht aus:

- Vorraum: ca. 6,24 m²
- Wohnküche: ca. 34,11 m²
- WC: ca. 1,55 m²

- Abstellraum: ca. 2,29 m²
- Technik: ca. 4,35 m²
- Terrasse: ca. 11,00 m²
- Garten: ca. 62,94 m²

Das Obergeschoss (WNF: ca. 56,01 m²) besteht aus:

- Gang: ca. 4,95 m²
- 3 Zimmer: ca. 15,21 m², ca. 13,39 m², ca. 12,40 m²
- 2 Bäder + WCs: ca. 5,33 m² (mit Wanne), ca. 4,73 m² (mit Wanne)

Das Dachgeschoss (WNF: ca. 35,97 m²) besteht aus:

- Gang: ca. 2,48 m²
- 2 Zimmer: ca. 15,16 m², ca. 12,06 m²
- Bad + WC: ca. 6,27 m² (mit Dusche)
- Terrasse: ca. 10,96 m²

Highlights:

- **Massivbauweise**
- Belagsfertige Ausführung
- Das Haus wird durch eine **Luftwärmepumpe** mittels **Fußbodenheizung** beheizt.
- 3-fach verglaste Kunststoff-Alu-Fenster und Terrassentüren
- Hochwertige Hebe-Schiebe-Tür!
- Die Klimatisierung erfolgt über eine Deckenkühlung (Betonkernaktivierung)
- Leerrohr mit Vorspann für die Netzwerkverkabelung in den Technikraum
- Leerverrohrung auf dem Dach für eine Photovoltaikanlage

- Außenliegender Raffstore sowie Rollläden: Elektrisch bedienbar
- Eingangstür aus Aluminium mit einer seitlichen Glaslichte in Milchglas

Baufortschritt: Kurz vor Fertigstellung

Achtung: Optional kann diese Doppelhaushälfte auch in schlüsselfertiger Ausführung gekauft werden. Diese beträgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung € 39.000,- brutto. Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung wird mit dem Angebot versandt.

+++ Weitere Häuser werden auf diesem Grundstück zum Kauf angeboten +++

Das **Haus** befindet sich im ruhigen und familienfreundlichen Bezirk Wien-Donaustadt. Donaustadt ist bekannt für seine hervorragende Infrastruktur und die Nähe zur Natur, darunter die Alte Donau und die Lobau. Die Verkehrsanbindung dieser Immobilie ist ausgezeichnet. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, wie Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof, sind Sie in kürzester Zeit im Zentrum von Wien oder anderen Stadtteilen. Auch die Infrastruktur in der Umgebung lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe finden Sie Einkaufsmöglichkeiten, wie Supermärkte und Bäckereien, sowie Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken und eine Klinik.

Kaufpreis: € 759.000,-

Finanzierungshilfe wird geboten.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser traumhaften Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Investieren Sie in Ihre Zukunft und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in 1220 Wien. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Alle Informationen und Besichtigungen ohne Abschluss eines Kaufvertrages sind unverbindlich und kostenlos.

? **Als Erste(r) informiert!**

Jetzt Suchwunsch hinterlegen & vor allen anderen Angebote erhalten: service.immonestor.at

Auf E-Mail Anfrage übermitteln wir Ihnen gerne weitere Unterlagen, Detailinformationen sowie Besichtigungstermine.

Für nähere Auskünfte steht Ihnen gerne zur Verfügung:

Herr

Boro MITRANIC, akad. IM

Tel.: +43 699 / 11 69 46 30

E-Mail: boro@immonestor.at

Wagramerstraße 102, 1220 Wien

www.immonestor.at

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

Unser Service endet nicht mit der Unterschrift.

Wir begleiten Käufer:innen und Verkäufer:innen zuverlässig bis zur Schlüsselübergabe – und darüber hinaus. Gerne unterstützen wir auch bei Themen wie Energieverträgen, Renovierungsmaßnahmen, Handwerkerkoordination sowie organisatorischen Fragen rund um die Immobilie.

Transparenz ist uns wichtig: Unsere Immobiliencard als Nachweis unserer gewerblichen Berechtigung können Sie hier einsehen: immonestor.at/immobiliencard

Alle Angaben beruhen auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers bzw. Dritter und wurden mit größtmöglicher Sorgfalt verarbeitet. Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität kann jedoch nicht übernommen werden.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ausschließlich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Telefonnummer,

E-Mail-Adresse und Wohnanschrift) bearbeiten können.

Die in diesem Exposé verwendeten Visualisierungen, Einrichtungsdarstellungen oder Raumgestaltungen können teilweise digital bearbeitet, virtuell möbliert (Virtual Staging) oder KI-gestützt optimiert worden sein. Diese Darstellungen dienen ausschließlich der besseren Veranschaulichung des Potenzials der Immobilie und stellen keine zugesicherten Eigenschaften dar.

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 <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap