

**Neuer Preis! U-Bahn-Nähe | Traumhafte Villa mit Pool,  
Garten & Garage – Wohnen mit Stil**



Haus - NESTOR Immobilien

**Objektnummer: 6137**

**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>	1934
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	194,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	194,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Garten:</b>	350,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	18,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 58,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,99
<b>Kaufpreis:</b>	899.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

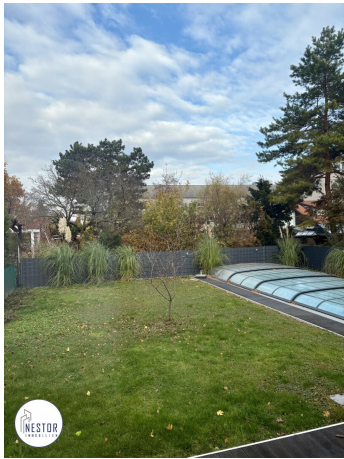


**Liliya Mitranic**

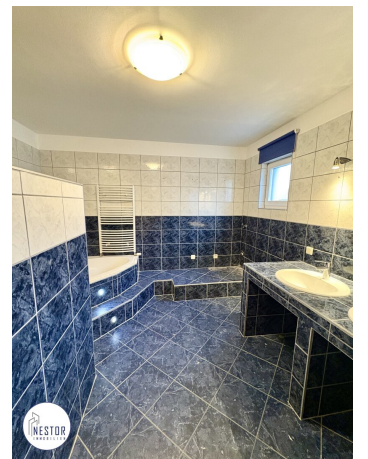
NESTOR Immobilien GmbH & Co KG  
Wagramerstraße 102



















## Objektbeschreibung

U-Bahn-Nähe | Traumhafte Villa mit **Pool**, Garten & Garage – Wohnen mit Stil

-----

[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!

-----

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer exquisiten Villa im begehrten 22. Bezirk von Wien! Es erwartet Sie hier ein wahres Schmuckstück, das sowohl für Familien als auch für Investoren eine hervorragende Gelegenheit darstellt. Auf einer großzügigen (Wohnnutz-)Fläche von ca. 194 m<sup>2</sup> bietet dieses gepflegte Haus ausreichend Platz für Ihre individuellen Wohnbedürfnisse. Mit insgesamt 7 Zimmern haben Sie die Freiheit, Ihre Wohnräume nach Ihren Vorstellungen zu gestalten – sei es als großzügiges Familienparadies oder als ideale Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Zu den praktischen Merkmalen des Hauses zählen die Garage und vier Stellplätze, die Ihnen stets eine stressfreie Parkplatzsuche garantieren. Die Duplex-Garage bietet zusätzlichen Platz und schützt Ihr Fahrzeug vor Witterungseinflüssen. Dieses **Zweifamilienhaus** in 1220 Wien ist nicht nur eine Immobilie, sondern ein Ort, an dem Erinnerungen geschaffen werden. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ihr Traumhaus wartet auf Sie.

Hier zur Aufteilung:

Diese Villa hat 2 separate Eingänge und Wohneinheiten. Im Erdgeschoss befindet sich die erste Einheit, während sich im Obergeschoss die zweite Einheit befindet. Der Rückbau zu einer Einheit problemlos möglich.

Erdgeschoss: Diese Einheit ist ideal für Paare, Senioren oder als unabhängige Wohneinheit für Familienmitglieder geeignet.

- Vorraum - einladender Eingangsbereich mit Platz für Garderobe und Stauraum.
- Küche - separate Küche mit ausreichend Arbeitsfläche und Stauraum – ideal für den täglichen Kochkomfort.

- Speis - praktischer Vorratsraum, über den Vorraum zugänglich, für zusätzliche Lagerfläche.
- Badezimmer + WC - gepflegt und mit praktischer Raumaufteilung.
- Wohnzimmer - zentraler Wohlfühlbereich
- Gang
- Schrankraum /Essbereich: ca. 37,33 m<sup>2</sup> - flexibel nutzbar als Ess-, Arbeits- oder Familienbereich.
- 2 Schlafzimmer: ca. 26 m<sup>2</sup> & ca. 12 m<sup>2</sup> - geräumig, ruhig gelegen.

#### Obergeschoss:

- Wohnzimmer / Essbereich + Küche: ca. 45,37 m<sup>2</sup> - modernes Herzstück der Wohnung mit ausreichend Platz für Familie & Gäste.
- Flur
- Schrankraum: ca. 6,66 m<sup>2</sup> - praktischer Ankleide- oder Abstellraum.
- Badezimmer mit Wanne und Fenster: ca. 9,27 m<sup>2</sup> - helles, freundliches Bad mit Wanne und natürlicher Belüftung.
- 2 Schlafzimmer: ca. 15,38 m<sup>2</sup> & ca. 12 m<sup>2</sup> - komfortabel und ruhig
- Abstellraum - zusätzlicher Stauraum für Haushaltsgeräte und Vorräte.

Keller (der ersten Einheit zugehörig):

- Kellerraum: ca. 18 m<sup>2</sup>, von außen zugänglich.

Garage:

- Doppelgarage: ca. 34,02 m<sup>2</sup> - viel Platz für zwei Fahrzeuge, geschützt vor Wind und Wetter.
- Geräteraum: ca. 9,72 m<sup>2</sup> - perfekt für Gartengeräte, Fahrräder oder Werkzeuge.

Highlights der **Immobilie**:

- Modernes Wohnen in hochwertiger Ausführung
- Großzügige überdachte Terrasse mit herrlichem Grünblick: ca. 40 m<sup>2</sup>. Diese geht in eine nicht überdachte Terrasse über.
- Swimmingpool: Der ca. 32 m<sup>2</sup> (8x4 m) große Pool mit Überdachung wurde ca. 2015 erbaut und wird mit Brunnenwasser betrieben!
- Der gepflegte Garten verfügt auch über einen Rasenroboter.
- Erstbau: 1934, Erweiterungen 1980 & 2006
- Die erste Einheit ist barrierefrei!
- Thermische Sanierung (2006/2007) & 3-fach-verglaste Fenster inkl. Außenrollos
- 3 Schlafzimmer mit Klimaanlage
- Vor der Doppelgarage können Gäste mit insgesamt weiteren 4 Autos parken.
- Rückbau zu einer Einheit problemlos möglich.

Eckdaten:

- Kaufpreis: € 899.000,-

- Provision: 3 % + USt.
- Finanzierungshilfe wird geboten.

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

Jetzt Suchwunsch hinterlegen & vor allen anderen Angebote erhalten: [service.immonestor.at](http://service.immonestor.at)

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

Für nähere Auskünfte steht Ihnen gerne zur Verfügung:

Frau Liliya Mytsko, MSc.

Tel.: [+43 660 / 199 21 38](tel:+436601992138)

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

Wagramer Straße 102, 1220 Wien

[www.immonestor.at](http://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](https://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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

**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