

**Neuer Preis! Traumhaftes Einfamilienhaus in Wien: 4
Zimmer, Garten, Terrasse & Garage!**



Haus - NESTOR Immobilien

Objektnummer: 6118

Eine Immobilie von NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien, Donaustadt
Baujahr:	2000
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	105,00 m ²
Nutzfläche:	156,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	161,00 m ²
Keller:	51,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 58,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Kaufpreis:	599.000,00 €
Betriebskosten:	50,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Boro Mitranic

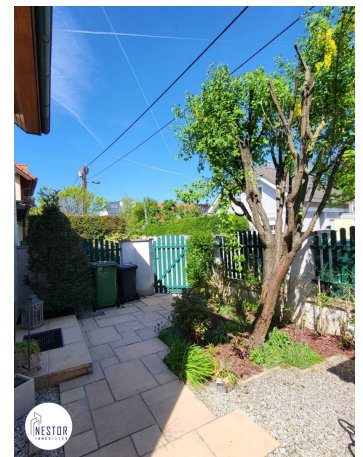
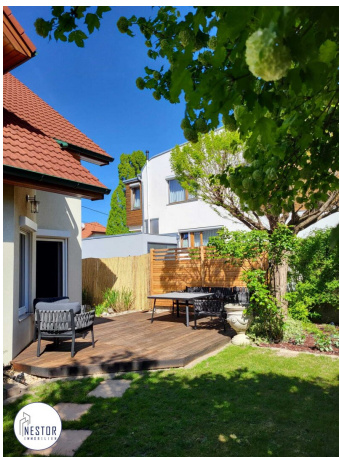
NESTOR Immobilien
Wagramerstraße 102
1220 Wien

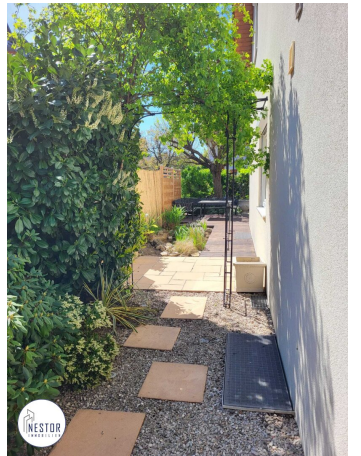
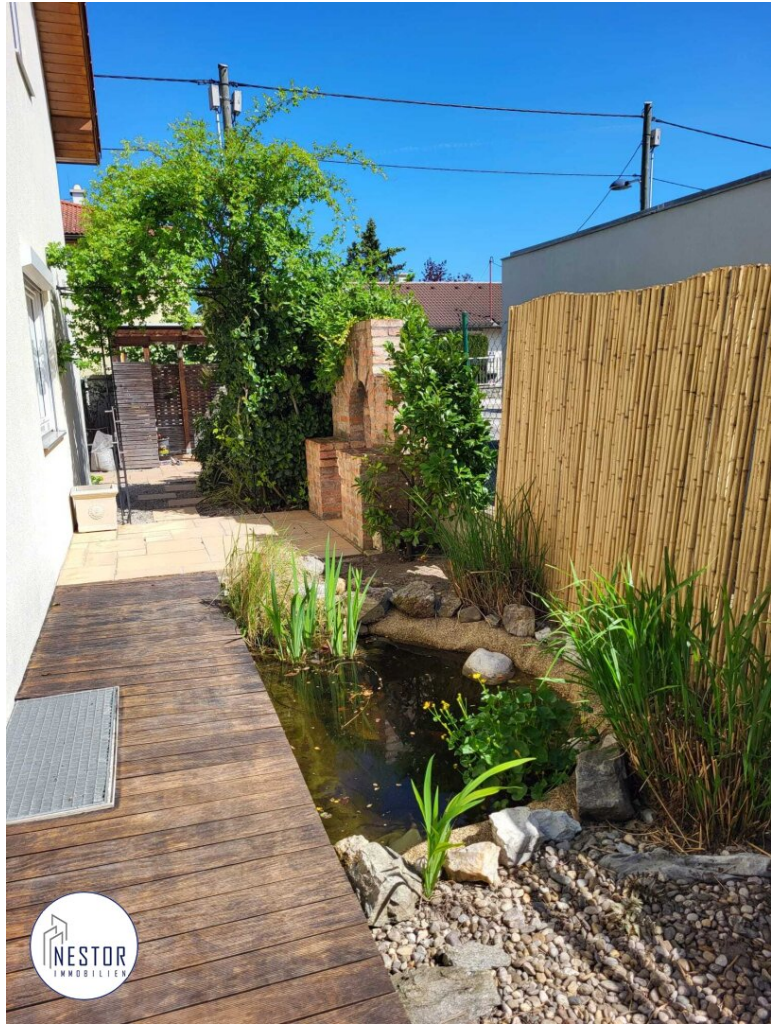
T +43 699 11694630
H +43 699 11694630

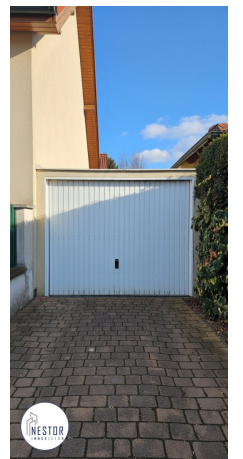
Gerne stehe ich Ihnen
zur Verfügung.



termin zur

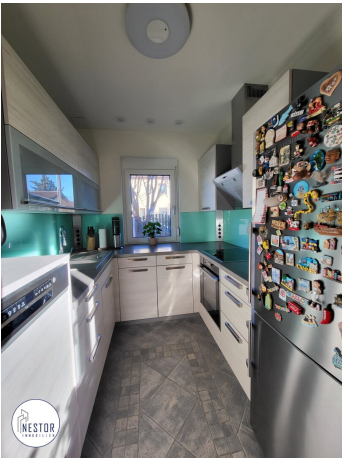




















Objektbeschreibung

Traumhaftes **Einfamilienhaus** in Wien: 4 Zimmer, Garten, Terrasse & Garage!

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!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem bezaubernden **Einfamilienhaus** im aufstrebenden 22. Wiener Bezirk! Dieses gepflegte Schmuckstück mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 105 m² bietet Ihnen und Ihrer Familie nicht nur ein gemütliches Zuhause, sondern auch die Möglichkeit, das Leben in vollen Zügen zu genießen. Mit insgesamt vier hellen und einladenden Zimmern haben Sie ausreichend Platz, um Ihre individuellen Wohnbedürfnisse zu erfüllen. Ob als Familiennest oder Rückzugsort für kreative Projekte – dieses Haus wird all Ihren Ansprüchen gerecht. Der **Garten** und die einladende Terrasse laden dazu ein, die warmen Sonnenstrahlen zu genießen und gesellige Abende mit Freunden und Familie zu verbringen. Stellen Sie sich vor, wie Sie an warmen Sommertagen im Garten entspannen oder im Winter am Kaminfeuer sitzen und die wohlige Wärme der Fußbodenheizung spüren. Dank der **energieeffizienten Luftwärmepumpe** sind Sie auch in der kalten Jahreszeit bestens versorgt. Die hochwertige Ausstattung sorgt nicht nur für ein stilvolles Ambiente, sondern auch für eine angenehme Wohnatmosphäre. Die moderne Einbauküche ist der perfekte Ort, um kulinarische Meisterwerke zu kreieren und mit Ihren Liebsten zu teilen. Die südlich ausgerichtete Terrasse bietet Ihnen einen traumhaften Ausblick ins Grüne – hier können Sie den Alltag hinter sich lassen und die Natur genießen. Dieses Einfamilienhaus ist nicht nur ein Wohnraum, sondern ein Ort, an dem Erinnerungen geschaffen werden. Lassen Sie sich die Gelegenheit nicht entgehen, Teil dieser wunderbaren Nachbarschaft zu werden.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

- Großzügiger Wohn-Ess-Küchenbereich (mit Kamin): ca. 44,25 m²
- Vorraum
- WC mit Fenster

- Zugang zur Terrasse (ca. 20 m²) und in den Garten (ca. 161 m²)

Obergeschoss:

- Galerie / Gang
- 3 Schlafzimmer: ca. 12,75 m², ca. 12,59 m² & ca. 10,09 m²
- Badezimmer mit Wanne, Dusche und WC: ca. 7,43 m²

Keller:

- Hobbyraum: ca. 25,00 m²
- Lagerraum: ca. 7,88 m²
- Waschraum / 2. Lagerraum: ca. 11,96 m²
- Vorraum

Highlights der Immobilie:

- Modernes Wohnen in hochwertiger Ausführung
- Baujahr: 2000
- Eine hochwertige Samsung-Luftwärmepumpe sowie neue 3-fach verglaste Fenster mit Rollos der Firma Josko wurden **2024** neu verbaut/installiert.
- Fußbodenheizung sowie Radiatoren in den Räumen
- Einbruchhemmende Eingangstür
- Lichtdurchflutete Räume!

- Hochwertige Fliesen- und Parkettböden
- Großzügiger Garten (mit automatischer Bewässerung) mit Terrasse
- Ruhige Wohnlage mit sehr guter Infrastruktur
- Holzriegelhaus mit Dichtbetonkeller
- **Garage** mit elektrischem Tor
- Gartenhütte: ca. 12 m²
- Ein **Biotop** befindet sich im Garten
- Ein überdachter Stellplatz für Fahrräder ist vorhanden

- Moderne Einbauküche

Kaufpreis: € 599.000,-

Betriebskosten: € 50,-

Provision: 3% + USt.

Finanzierungshilfe wird geboten!

? 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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <2.500m
Bank <1.500m
Post <1.000m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <3.500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap