

**U-Bahn-Nähe | Exklusive obere Wohneinheit mit Garten,
Pool, Doppelgarage & Werkstatt**



Haus - NESTOR Immobilien

Objektnummer: 6218

Eine Immobilie von NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien, Donaustadt
Baujahr:	2006
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	97,93 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	240,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 58,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,99
Kaufpreis:	675.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



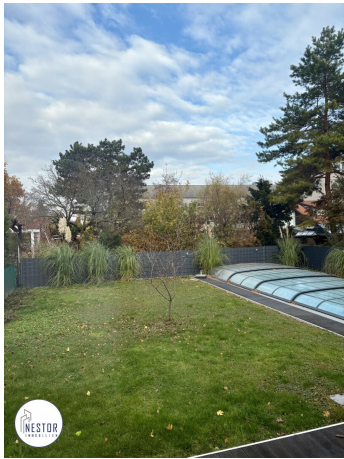
Liliya Mitranic

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG
Wagramerstraße 102
1220 Wien

T +43 660 1992 138















Objektbeschreibung

U-Bahn-Nähe | Exklusive obere Wohneinheit mit Garten, Pool, Doppelgarage & Werkstatt

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 im begehrten 22. Bezirk von Wien. Zum Verkauf steht **die obere Wohneinheit** eines gepflegten Zweifamilienhauses mit separatem Zugang und hochwertigem Wohnkomfort.

Die Einheit überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnbereiche und attraktive Freiflächen. Besonders hervorzuheben sind der zugehörige **Garten**, der großzügige **Swimmingpool**, die **Doppelgarage** sowie der praktische **Werkstatt- bzw. Geräteraum** – eine seltene Kombination für alle, die urban wohnen und dennoch private Außenflächen genießen möchten.

Die obere Wohneinheit verfügt über einen großzügigen **Wohn-/Essbereich mit Küche**, der das Herzstück des Wohnens bildet. Ergänzt wird die Raumaufteilung durch einen Flur, einen praktischen Schrankraum, ein Badezimmer mit Wanne und Fenster, zwei Schlafzimmer sowie einen Abstellraum.

Hier zur Aufteilung:

Obergeschoss:

- Wohnzimmer / Essbereich + Küche: ca. 45,37 m² - modernes Herzstück der Wohnung mit ausreichend Platz für Familie & Gäste.
- Flur
- Schrankraum: ca. 6,66 m² - praktischer Ankleide- oder Abstellraum.
- Badezimmer mit Wanne und Fenster: ca. 9,27 m² - helles, freundliches Bad mit Wanne

und natürlicher Belüftung.

- 2 Schlafzimmer: ca. 15,38 m² & ca. 12 m² - komfortabel und ruhig
- Abstellraum - zusätzlicher Stauraum für Haushaltsgeräte und Vorräte.

Garage:

- Doppelgarage: ca. 34,02 m² - viel Platz für zwei Fahrzeuge, geschützt vor Wind und Wetter.
- Geräteraum: ca. 9,72 m² - perfekt für Gartengeräte, Fahrräder oder Werkzeuge.

Highlights der **Immobilie**:

- Modernes Wohnen in hochwertiger Ausführung
- Swimmingpool: Der ca. 32 m² (8x4 m) große Pool mit Überdachung wurde ca. 2015 erbaut und wird mit Brunnenwasser betrieben!
- Der gepflegte Garten verfügt auch über einen Rasenroboter.
- Baujahr der Einheit: 2006
- Eine Klimaanlage ist vorhanden.

Eckdaten:

- Kaufpreis: € 675.000,-
- 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:

Frau Liliya Mytsko, MSc.

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

E-Mail: lm@immonestor.at

Wagramer Straße 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 <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