

**Neuer Preis! | Pacht | Marchfeldkanal | Einfamilienhaus in
Ruhelage!**



NESTOR Immobilien

Objektnummer: 6331

Eine Immobilie von NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien, Floridsdorf
Baujahr:	1974
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	120,53 m ²
Nutzfläche:	145,35 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	2
Keller:	6,55 m ²
Heizwärmebedarf:	C 234,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 2,39
Kaufpreis:	239.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	1.644,31 €
Betriebskosten:	50,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

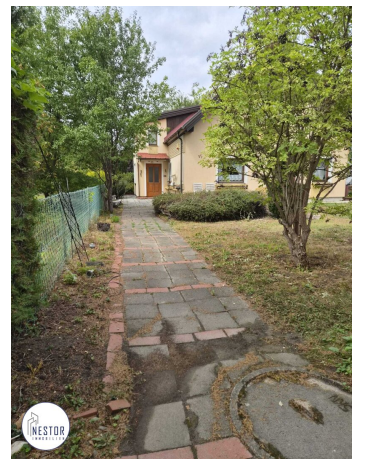
Ihr Ansprechpartner

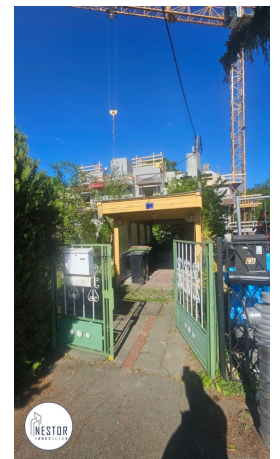


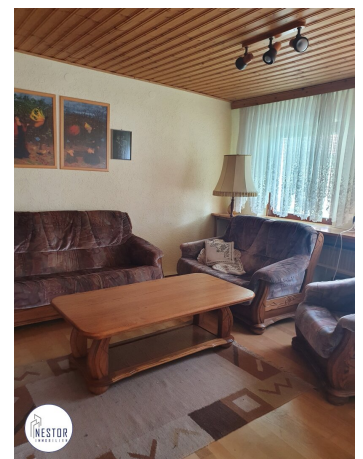
Boro Mitranic

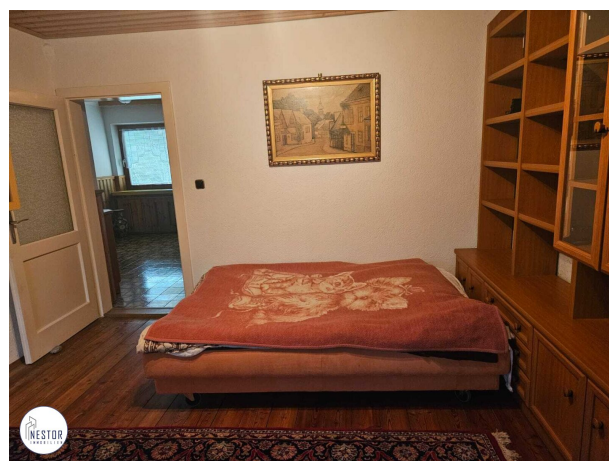
NESTOR Immobilien GmbH & Co KG
Wagramerstraße 102

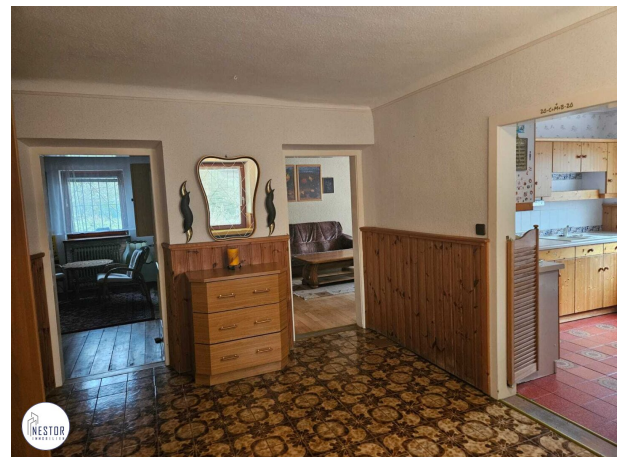














@IMMONESTOR

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

Marchfeldkanal | Einfamilienhaus in Ruhelage!

www.immonestor.at - Weitere ähnliche Objekte 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!!

Zum Verkauf gelangt ein ca. 120 m² großes **Einfamilienhaus** mit gepflegten **Garten**. Das Haus befindet sich im 21. Bezirk in einer Top Lage und wurde ursprünglich in den 1940er Jahren errichtet und stufenweise erweitert.

Das Haus teilt sich wie folgt auf:

Erdgeschoss:

+ 2 Vorräume: ca. 12,03 m² und ca. 6,95 m²

+ Küche: ca. 10,98 m²

+ 2 Zimmer: ca. 19,58 m² & ca. 14,78 m²

+ Bad + WC: ca. 7,93 m²

+ Heizraum: ca. 5,04 m²

+ Abstellraum: ca. 7,57 m²

Dachgeschoss:

+ 2 Vorräume: ca. 9,35 m² und ca. 7,95 m²

+ 2 Zimmer: ca. 18,66 m² und ca. 10,23 m²

+ WC: ca. 2,09 m²

Keller: ca. 6,55 m²

HIGHLIGHTS:

- + Auf dem **Grundstück** befindet sich überdachter Stellplatz
- + Im Garten steht ein kleines Gartenhaus (ca. 5,66 m²) zur Verwendung.
- + Das Haus befindet sich in zweiter Reihe.
- + Superädifikat auf Pachtgrund.
- + Bitte beachten Sie, dass auf dem Nachbarsgrundstück derzeit gebaut wird.
- + Es gibt sowohl städtisches Wasser für die Trinkwasserversorgung und eine eigene Nutzwasserversorgung aus dem hauseigenen Brunnen. Beheizt wird das Haus mittels Brennwert- Therme. Neben Wasser gibt es Kanalanschluss, Stromanschluss, Gas und Telekomanschluss.

Kaufpreis: € 239.000,-

Provision: 3% + USt.

Finanzierungshilfe wird geboten.

Pacht pro Monat auf 60 Jahre: ca. € 574,77 netto (weitere Details auf Anfrage!)

Diese Immobilie befindet sich in einer sehr guten Infrastruktur sowie Verkehrsanbindung.

Alle Nahversorger sowie der Marchfeldkanal befindet sich in der Nähe.

+ Straßenbahn: 26

+ Bus: 33B

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne / Energieausweis sowie weiteren Details sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

? 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 <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap