Neuer Preis! Ihr Traumhaus in Wien: Saniertes Einfamilienhaus mit Garten und Garage in der Mühlwasser-Region



NESTOR Immobilien

Objektnummer: 6314

Eine Immobilie von NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien,Donaustadt
Baujahr:	1977
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	102,40 m²
Nutzfläche:	190,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	120,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 293,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 3,93
Kaufpreis:	669.000,00 €
Betriebskosten:	55,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



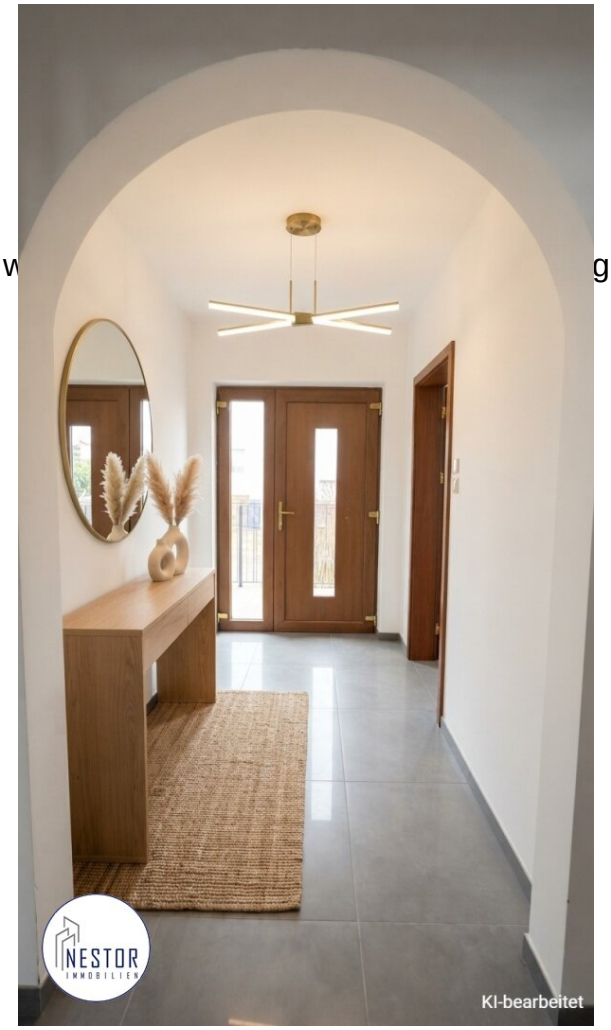
Boro Mitranic

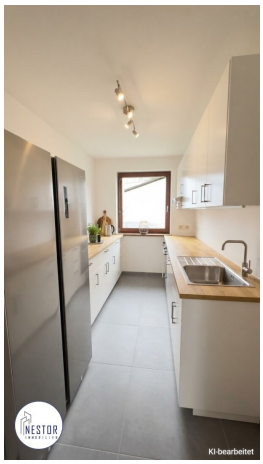
NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

Wagramerstraße 102
1220 Wien

T +43 699 11694630
H +43 699 11694630

Gerne stehe ich Ihnen für w gungstermin zur Verfügung.








KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


NESTOR
IMMOBILIEN
KI-bearbeitet


KI-bearbeitet

Objektbeschreibung

Neuer Preis! Ihr Traumhaus in **Wien**: Saniertes **Einfamilienhaus** mit Garten und Garage in der Mühlwasser-Region

---

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!

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Wien – ein einladendes Einfamilienhaus, das Ihnen alles bietet, was Sie für ein komfortables und harmonisches Leben benötigen. Dieses sanierte Schmuckstück im 22. Bezirk wartet darauf, von Ihnen entdeckt zu werden.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 102,40 m² verteilen sich hier vier lichtdurchflutete Zimmer, die genügend Platz für Ihre Familie und Ihre individuellen Bedürfnisse bieten. Ob Sie ein gemütliches Wohnzimmer für gesellige Abende, ein ruhiges Arbeitszimmer oder ein Spielzimmer für die Kinder einrichten möchten – hier sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt.

Ein besonderes Highlight dieses Hauses ist der wunderschöne Garten. Stellen Sie sich vor, wie Sie an warmen Sommertagen im Freien entspannen, grillen oder mit Ihren Kindern spielen. Der Garten lädt nicht nur zum Verweilen ein, sondern bietet auch ausreichend Platz für Ihre persönlichen Gartenprojekte. Genießen Sie die frische Luft und die Ruhe in Ihrem eigenen kleinen Paradies.

Bei diesem Haus handelt es sich um einen ca. 1977 errichteten Neubau. Das **Haus** verfügt über 4 Zimmer, 1 Bad + 1 WC und ist voll unterkellert!

Aufteilung wie folgt:

- **??**Wohnzimmer: ca. 29,48 m²
- Küche: ca. 10,00 m²
- Vorraum: ca. 15,14 m²

- Schlafzimmer: ca. 12,40 m²
- Kinderzimmer: ca. 11,60 m²
- Kabinett: ca. 8,06 m²
- Garage: ca. 14 m²

Das Haus verfügt über eine Sauna!

Die Maße des Grundstückes betragen ca. 19 m (Straßenfront) x 23 m

Alle Anschlüsse befinden sich auf dem **Grundstück** (Gas, Wasser, Strom und Kanal).

- Verbaute Fläche: ca. 132 m²

Es gilt Bauklasse 1, 33 % und es darf bis 6,5 m Höhe + 4,5 m Dach offen bebaut werden.

Die bebaubare Fläche beträgt ca. 143 m².

Dieses Anwesen befindet sich in einer guten Infrastruktur sowie Verkehrsanbindung.

Der Biberhaufenweg befindet sich in der Nähe.

- Bus: 94A und 95A

- U-Bahn: U2 (10 Minuten)

Kaufpreis: € 669.000,-

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:

Herr

Boro MITRANIC, akad. IM

Tel.: +43 699 / 11 69 46 30

E-Mail: boro@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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m

U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap