

Neuer Preis! Exklusives Einfamilienhaus mit beheizbarem Weinkeller – Wohnen mit Stil und Komfort



Haus - NESTOR Immobilien

Objektnummer: 6280

Eine Immobilie von NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien, Floridsdorf
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	116,16 m ²
Nutzfläche:	173,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Garten:	64,00 m ²
Keller:	70,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 95,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,10
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	50,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Boro Mitranic

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG
Wagramerstraße 102

1220 Wien

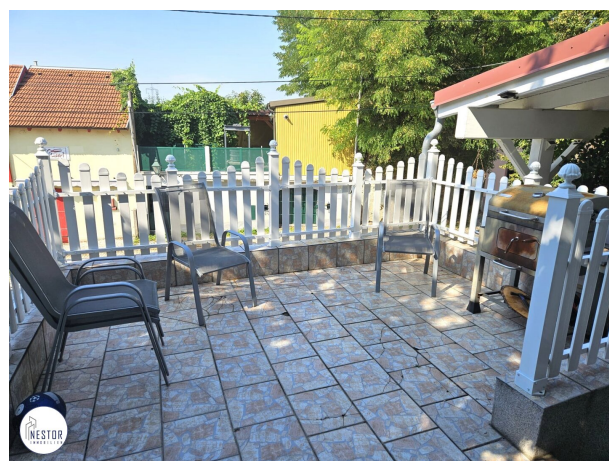
T +43 699 11694630

H +43 699 11694630

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur

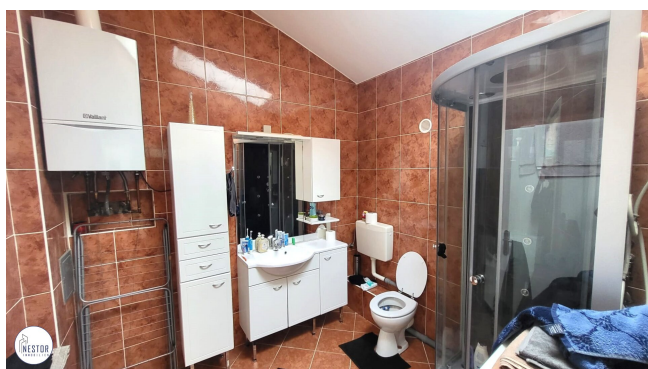


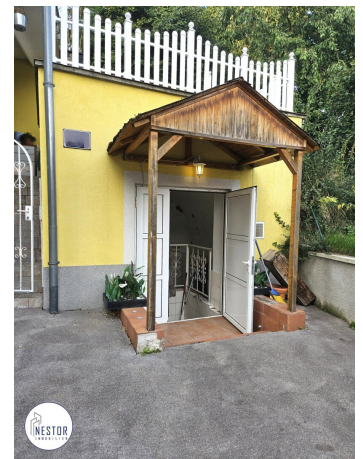
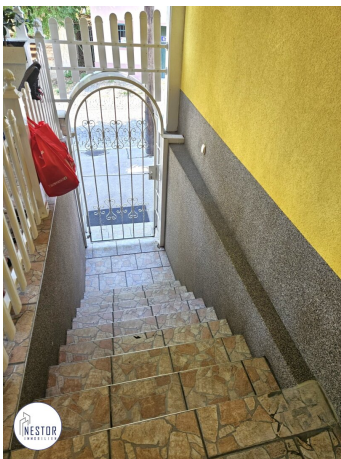


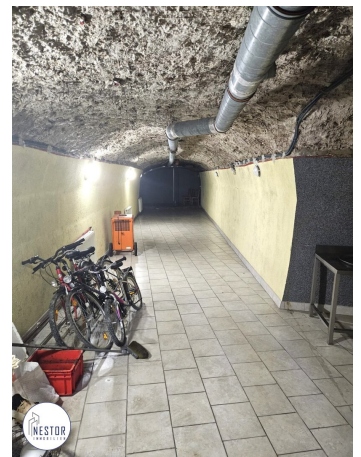
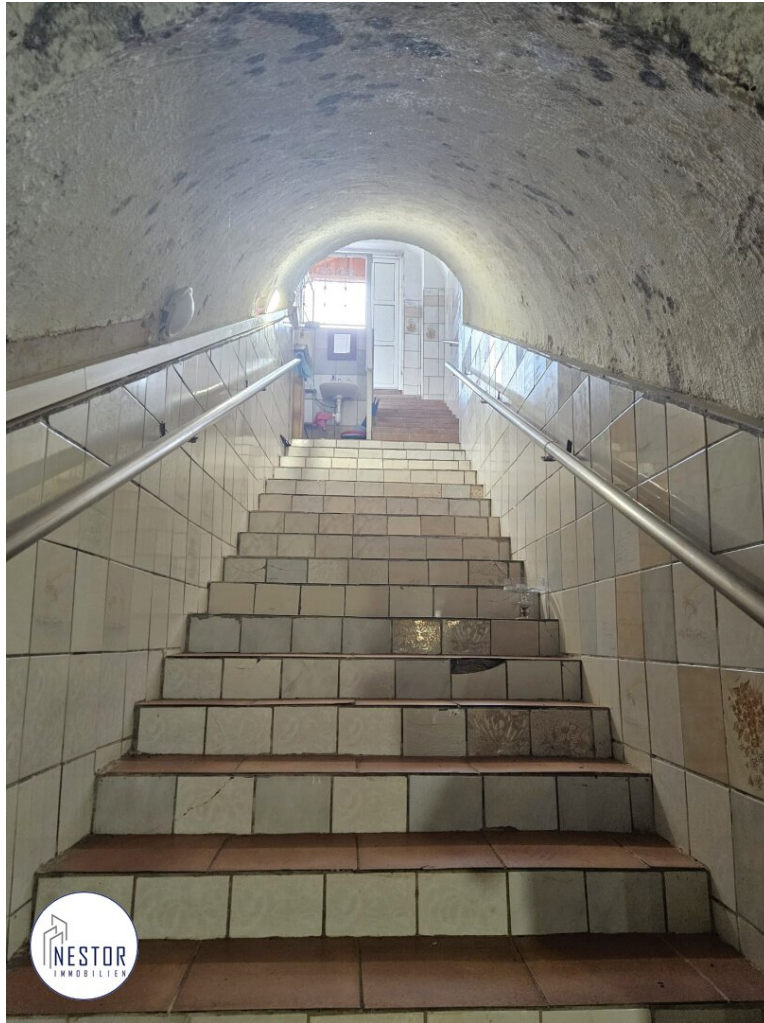












@IMMONESTOR

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

Neuer Preis! Exklusives **Einfamilienhaus** mit beheizbarem **Weinkeller** – Wohnen mit Stil und Komfort

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!

Dieses charmante **Einfamilienhaus** bietet Ihnen nicht nur eine großzügige Wohnfläche von ca. 116,16 m², sondern auch eine harmonische Verbindung von modernem Komfort und einem gemütlichen Lebensstil.

Das Haus verfügt über insgesamt vier lichtdurchflutete Zimmer, die Ihnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Ob als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer – hier finden Sie Platz für all Ihre individuelle Lebensgestaltung.

Ein weiteres Plus sind die zwei einladenden Terrassen, die Ihnen die Möglichkeit bieten, die sonnigen Tage im Freien zu verbringen. Der Garten rundet das Gesamtbild ab und bietet Ihnen einen eigenen Rückzugsort, um die Natur zu genießen und die Seele baumeln zu lassen. Ob zum Spielen für die Kinder oder zum Entspannen mit einem guten Buch – hier können Sie die frische Luft und die grüne Umgebung in vollen Zügen genießen.

Raumaufteilung im Erdgeschoss:

- Wohnküche: ca. 29,55 m² - hell & freundlich
- Schlafzimmer: ca. 10,43 m² - gemütlich & ruhig
- Bad mit Wanne: ca. 7,29 m²
- WC inkl. Waschmaschinenanschluss: ca. 5,37 m²

- Vorraum
- 2 Terrassen: ca. 45,31 m² & ca. 16,31 m²

Raumaufteilung im Obergeschoss:

- 2 Schlafzimmer: ca. 30.84 m² & ca. 10,89 m²
- Bad mit Dusche & WC

Weinkeller:

- Der Weinkeller ist separat zugänglich. ca. 70m²
- 2 WCs
- Beheizbar über Radiatoren
- Lüftungsanlage und Wasseranschluss
- Ideal auch als Partyraum nutzbar

Ausstattung & Highlights:

- 4 lichtdurchflutete Zimmer mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten (Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer)
- 2 sonnige Terrassen mit ca. 45,31 m² und 16,31 m² für entspannte Stunden im Freien
- Privater, beheizbarer Weinkeller – ideal als Partyraum oder Hobbybereich

- Garten als grüner Rückzugsort zum Spielen, Entspannen oder Gärtnern
- Komplett renoviert in 2012 & 2023 (inkl. Thermofassade & neues Dach)
- Zentrale Gasheizung

Eckdaten:

- Kaufpreis: € 499.000,-
- 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

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 <2.000m

Apotheke <2.000m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <3.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <2.000m
U-Bahn <5.000m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap