Eigenheimtraum I Reihenhaus in absoluter Ruhelage I PROVISIONSFREI



Haus - NESTOR Immobilien

Objektnummer: 6428

Eine Immobilie von NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien,Donaustadt
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	113,05 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	54,14 m²
Heizwärmebedarf:	B 30,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,54
Kaufpreis:	749.900,00 €
Betriebskosten:	220,36 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

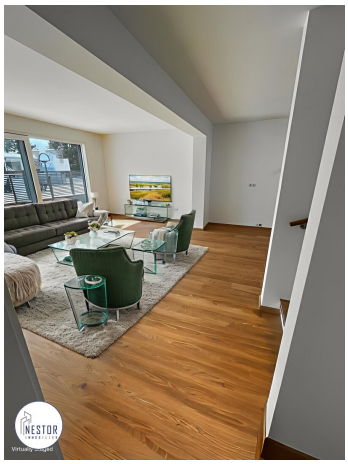
Ihr Ansprechpartner



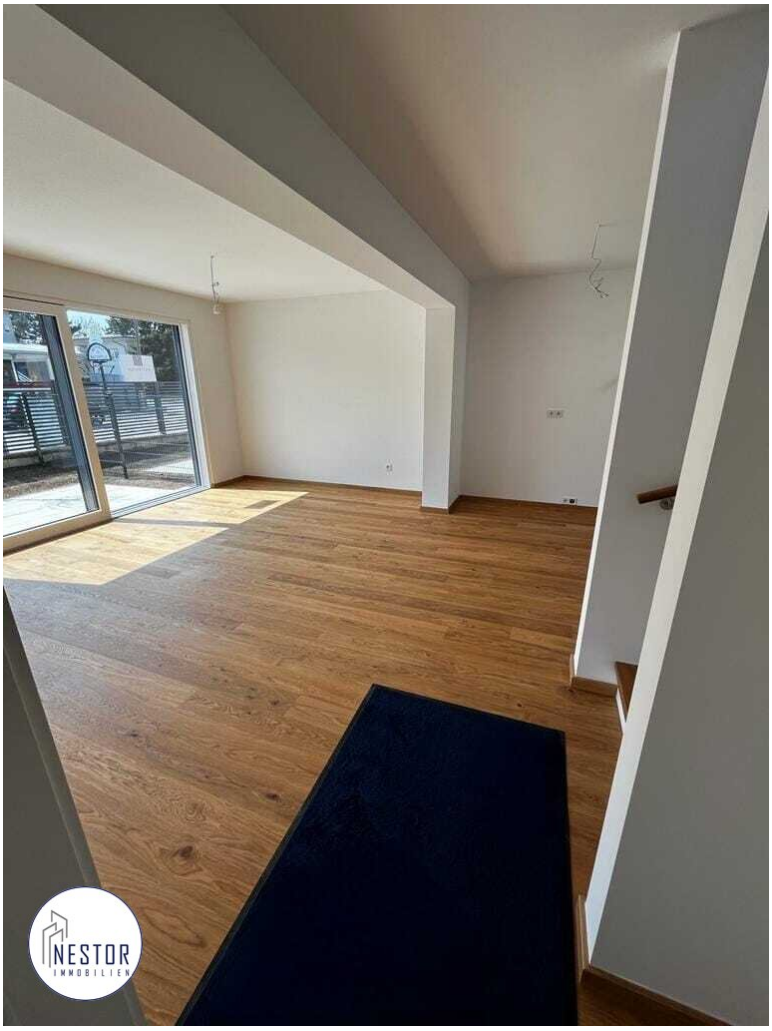
Liliya Mitranic

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG
Wagramerstraße 102


NESTOR
IMMOBILIEN
Staged









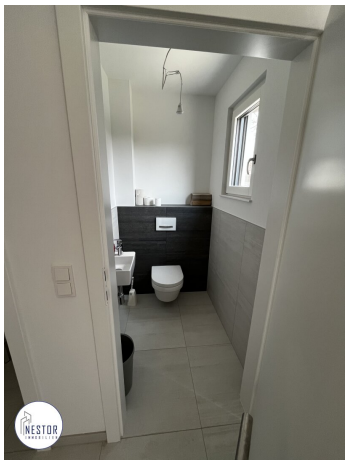
















Objektbeschreibung

Eigenheimtraum I **Reihenhaus** in absoluter **Ruhelage** I PROVISIONSFREI

---

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!

Das exklusive **Reihenhaus** ist ein echtes Juwel. Die moderne Bauweise sowie die hochwertige Ausstattung schaffen ein bequemes und einzigartiges Zuhause. Die **Immobilie** erstreckt sich auf zwei Stockwerke uns bietet insgesamt ca. 113 m² Wohnfläche. Zusätzlichen Nutzraum bietet der großzüge Keller, welcher sich auf ca. 54 m² erstreckt. Für den zusätzlichen Wohnkomfort sorgt zudem der zentrale Zugang und hervorragende Aufteilung der Zimmer. Die großen Fenster dieser Immobilie verleihen allen Räumen viel Helligkeit. Der sonnige Garten bildet den perfekten Ort für die Erholung im Freien.

Raumaufteilung des Hauses:

Erdgeschoss:

- Vorraum: ca. 8,02 m²
- Wohnküche: ca. 46,21 m²
- WC: ca. 1,69 m²
- Terrasse: ca. 18,00 m²

Obergeschoss:

- 3 Zimmer ca. 14,88 m², ca. 14,01 m² & ca. 11,73 m²

- Bad mit WC: ca. 8,71 m²
- Flur: ca. 7,91 m²

Ein weiteres Highlight dieses Objektes stellt die Ausstattung dar. Für das **Reihenhaus** wurden exklusive und herausragende Materialien verwendet.

Die erstklassige Ausführung im Durchblick:

- Umweltfreundliches Heizen & Kühlen durch die moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Eigene Energieversorgung durch eine Photovoltaikanlage
- Flügelüberdeckende Sicherheits-Eingangstüre mit einem zusätzlichen Schließsystem
- Hochwertige Holz-Alu-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung vom österreichischen Hersteller
- Elektrische Rollläden an den Fenstern
- Echtholzdielen vom österreichischen Qualitätshersteller
- Die Innenstiege ist mit hochwertigem Holzparkett bezogen
- Erstklassige Sanitärausstattung von Villeroy & Boch
- Fußbodenheizung ist in allen Räumen inkl. Keller vorhanden
- Der Keller kann als Büro oder für Freizeitaktivitäten genützt werden

Die ruhige Lage und die Nähe zur Kirschenallee und dem Nationalpark Donau-Auen bieten zusätzlich zum eigenem Garten eine weitere Möglichkeit für Aktivitäten im Freien. Die Gegend ist sehr ruhig und grün, was sie zu einem idealen Ort für ein Zuhause macht. Supermärkte, Apotheken und Restaurants sind ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Busstation der Linien 26A und 88A, die Sie schnell zur U-Bahnlinie U2 oder U1 bringen.

Kaufpreis: € 749.900,- Diese Immobilie wird schlüsselfertig übergeben.

Betriebskosten: ca. € 221,-

Provision: Provisionsfrei!

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 Mitranic, MSc.

Tel.: +43 660 / 199 21 38

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <2.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <3.500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap