# Erstbezug | Traumhafte Doppelhaushälfte in Grünruhelage!



Visualisierung - NESTOR Immobilien

## Objektnummer: 6415

## Eine Immobilie von NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Doppelhaushälfte |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1220 Wien,Donaustadt |
| **Baujahr:** | 2025 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 123,25 m² |
| **Nutzfläche:** | 191,53 m² |
| **Zimmer:** | 5 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 3 |
| **Terrassen:** | 2 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Garten:** | 39,99 m² |
| **Keller:** | 45,77 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 41,90 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,62 |
| **Kaufpreis:** | 634.900,00 € |
| **Kaufpreis / m²:** | 3.314,89 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Boro Mitranic**

NESTOR
Wagrame
1220 Wie

T +43 69
H +43 69

Gerne ste
Verfügun








@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
NESTOR
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

**Erstbezug** | Traumhafte **Doppelhaushälfte** in Grünruhelage!

---

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 2000 Euro für jeden Tipp kassieren!

---

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der begehrten Gegend von 1220 Wien! Diese **Doppelhaushälfte** bietet Ihnen auf ca. 123,25 m² nicht nur genügend Platz für Ihre Familie, sondern auch ein modernes und komfortables Wohnambiente. Das Haus befindet sich in einem **Erstbezug**-Zustand und bietet somit die Möglichkeit, Ihre persönlichen Vorstellungen und Wünsche in die Gestaltung der Räumlichkeiten einfließen zu lassen. Die hochwertige Ausstattung und die moderne Architektur sorgen für ein harmonisches Gesamtbild und lassen keine Wünsche offen. Besonders hervorzuheben sind die zahlreichen Außenbereiche, die Ihnen zur Verfügung stehen. Der **Garten** lädt zum Entspannen und Verweilen ein und bietet Platz für gemütliche Grillabende mit Familie und Freunden. Auf den zwei Terrassen können Sie die Sonne genießen und den Blick über die Nachbarschaft schweifen lassen. Auch ein Stellplatz für Ihr Auto ist vorhanden, sodass Sie sich keine Gedanken über das lästige Parkplatzsuchen machen müssen. Im Inneren des Hauses erwartet Sie ein offener Wohn- und Essbereich, der durch die großen Fensterflächen viel Tageslicht einfängt und somit eine helle und freundliche Atmosphäre schafft. Die **Fußbodenheizung** sorgt für wohlige Wärme an kalten Wintertagen und die Zentralheizung mit **Luftwärmepumpe** garantiert ein energieeffizientes Heizen.

Diese **Immobilie** wird voraussichtlich Ende 2025 fertiggestellt und besteht aus drei Ebenen.

Das Erdgeschoss (WNF: ca. 42,89 m²) besteht aus:

- Vorraum: ca. 3,97 m²

- Wohnküche: ca. 37,15 m²

- WC: ca. 1,77 m²

- Terrasse: ca. 12,50 m²

- Garten: ca. 39,99 m²

Das Obergeschoss (WNF: ca. 54,79 m²) besteht aus:

- Gang: ca. 4,22 m²

- 3 Zimmer: ca. 15,60 m², ca. 14,96 m², ca. 14,95 m²

- Bad + WC: ca. 5,06 m², mit Wanne

Das Dachgeschoss (WNF: ca. 25,57 m²) besteht aus:

- Gang: ca. 4,73 m²

- Zimmer: ca. 19,23 m²

- WC: ca. 1,61 m²

- Terrasse: ca. 24,52 m²

Der Keller (NF: ca. 45,77 m²) besteht aus:

- Gang: ca. 6,73 m²

- 2 Räume: ca. 19,60 m², ca. 13,45 m²

- Technikraum: ca. 5,99 m²

Highlights:

- **Massivbauweise**

- 3-fach verglaste Kunststoff-Alu-Fenster und Terrassentüren

- Belagsfertige Ausführung

- Das Haus wird durch eine **Luftwärmepumpe** mittels **Fußbodenheizung** beheizt.

- Außenliegender Raffstore sowie Rollladen: Elektrisch bedienbar

- Eingangstür aus Aluminium mit einer seitlichen Glaslichte in Milchglas

- Leerrohr mit Vorspann für die Netzwerkverkabelung in den Technikraum

- Leerverrohrung auf dem Dach für eine Photovoltaikanlage

- Die Klimatisierung erfolgt über eine Deckenkühlung (Betonkernaktivierung)

Baufortschritt:

- Die Planung ist abgeschlossen. Der Baubeginn ist kurzfristig möglich.

Achtung: Optional kann diese **Doppelhaushälfte** auch in schlüsselfertiger Ausführung gekauft werden. Diese beträgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung € 39.000,- brutto. Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung wird mit dem Angebot versandt.

+++ Weitere Häuser werden auf diesem Grundstück zum Kauf angeboten +++

Das **Haus** befindet sich im ruhigen und familienfreundlichen Bezirk Wien-Donaustadt. Donaustadt ist bekannt für seine hervorragende Infrastruktur und die Nähe zur Natur, darunter die Alte Donau und die Lobau.

Verkehrsanbindung: Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel.

Schulen und Kindergärten: Mehrere Bildungsangebote in der Nähe.

Freizeitmöglichkeiten: Nahe gelegene Grünflächen, Rad- und Wanderwege.

Kaufpreis: € 634.900,-

Finanzierungshilfe wird geboten.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser traumhaften Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Investieren Sie in Ihre Zukunft und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in 1220 Wien. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Alle Informationen und Besichtigungen ohne Abschluss eines Kaufvertrages sind unverbindlich und kostenlos.

---

? **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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <6.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

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

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <4.000m
Bahnhof <3.500m
Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap