Ruhelage! 5-Zi Einfamilienhaus mit Garten! | Erstbezug



Visualisierung - NESTOR Immobilien

Objektnummer: 6409

Eine Immobilie von NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien,Floridsdorf
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	138,08 m²
Nutzfläche:	153,87 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	70,74 m²
Heizwärmebedarf:	B 40,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	769.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.997,73 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Boro Mitranic

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG


PEPIC HOLDING
NESTOR
IMMOBILIEN






@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

Ruhelage! 5-Zi **Einfamilienhaus** mit Garten! | **Erstbezug**

---

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!

Inmitten der pulsierenden Stadt Wien erwartet Sie eine einzigartige Immobilie, die keine Wünsche offen lässt. Diese **Immobilie** bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und modernes Leben brauchen. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Mit einer Fläche von ca. 138,08 m² und 5 geräumigen Zimmern bietet dieses **Haus** ausreichend Platz für eine Familie oder für diejenigen, die gerne Gäste empfangen.in besonderes Highlight dieses Hauses ist der Erstbezug. Sie haben die Möglichkeit, der Erste zu sein, der in diesem Haus lebt und es nach Ihren Wünschen und Vorstellungen zu gestalten. Besonders hervorzuheben sind die zahlreichen Außenbereiche, die Ihnen zur Verfügung stehen. Ein besonderes Highlight dieses Einfamilienhauses sind die insgesamt zwei Terrassen, die Ihnen einen atemberaubenden Blick auf die umliegende Gegend bieten. Genießen Sie entspannte Stunden im Freien, während Sie die Sonne auf Ihrer Haut spüren und den Alltag hinter sich lassen. Der liebevoll angelegte **Garten** bietet Ihnen zudem die Möglichkeit, Ihre grünen Daumen zu entfalten und Ihre eigenen Gemüsesorten anzubauen. Die moderne Architektur und die hochwertigen Materialien schaffen eine elegante und zeitlose Atmosphäre. Die moderne Architektur sorgen für ein harmonisches Gesamtbild und lassen keine Wünsche offen. Der Stellplatz direkt vor dem Haus sorgt für eine stressfreie Parkmöglichkeit für Ihr Auto. 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 ein angenehmes Raumklima in allen Jahreszeiten. Die moderne **Luftwärmepumpe** sorgt für eine umweltfreundliche und kostengünstige Heizung.

Diese **Immobilie** wird voraussichtlich 2026 fertiggestellt und besteht aus drei Ebenen.

Das Erdgeschoss (WNF: ca. 48,48 m²) besteht aus:

- Vorraum: ca. 3,56 m²

- Wohnküche: ca. 32,03 m²

- WC: ca. 1,66 m²

- Abstellraum: ca. 4,72 m²

- Technik: ca. 6,51 m²

- Terrasse: ca. 9,00 m²

- Garten: ca. 70,73 m²

Das Obergeschoss (WNF: ca. 56,19 m²) besteht aus:

- Gang: ca. 3,63 m²

- 3 Zimmer: ca. 16,43 m², ca. 15,98 m², ca. 12,93 m²

- Bad + WC: ca. 7,22 m² (mit Wanne)

Das Dachgeschoss (WNF: ca. 33,41 m²) besteht aus:

- Gang: ca. 1,38 m²

- Zimmer: ca. 20,83 m²

- Bad + WC: ca. 11,20 m² (mit Dusche)

- Terrasse: ca. 8,44 m²

Highlights:

- Außenliegender Raffstore sowie Rollladen: Elektrisch bedienbar

- Eingangstür aus Aluminium mit einer seitlichen Glaslichte in Milchglas

- Die Klimatisierung erfolgt über eine Deckenkühlung (Betonkernaktivierung)

- **Massivbauweise**

- Belagsfertige Ausführung

- Hochwertige Hebe-Schiebe-Tür!

- Leerrohr mit Vorspann für die Netzwerkverkabelung in den Technikraum

- Leerverrohrung auf dem Dach für eine Photovoltaikanlage

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

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

Baufortschritt:

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

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

In unmittelbarer Nähe finden Sie Einkaufsmöglichkeiten, wie Supermärkte und Bäckereien, sowie Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken und eine Klinik. Die Verkehrsanbindung dieser Immobilie ist ausgezeichnet. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, wie Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof, sind Sie in kürzester Zeit im Zentrum von Wien oder anderen Stadtteilen. Auch die Infrastruktur in der Umgebung lässt keine Wünsche offen.

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

Kaufpreis: € 769.000,-

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 1210 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 <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap