Kleingartenidylle pur: Charmantes 2-Zimmerhaus mit Traumgarten – Liebhaberobjekt in begehrter Lage!



Haus - NESTOR Immobilien

Objektnummer: 6373

Eine Immobilie von NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien,Landstraße
Baujahr:	1988
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	F 207,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,42
Kaufpreis:	499.900,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Boro Mitranic

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG
Wagramerstraße 102
1220 Wien

T +43 699 11694630

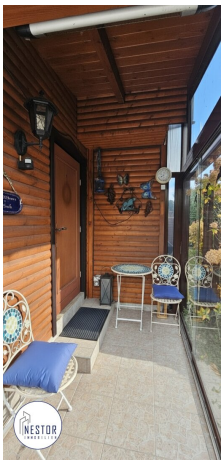




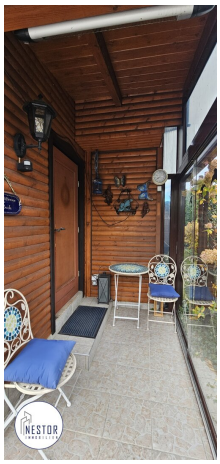
























Objektbeschreibung

Kleingartenidylle pur: Charmantes 2-Zimmerhaus mit Traumgarten – **Liebhaberobjekt** in begehrter Lage!

---

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!

Willkommen in Ihrem persönlichen Rückzugsort im Herzen Wiens!

Dieses liebevoll gepflegte 2-Zimmer-Haus vereint behagliches Wohnen mit herrlicher Gartenidylle – ideal für alle, die Ruhe, Natur und Lebensqualität schätzen.

Ob als Hauptwohnsitz oder charmantes Wochenenddomizil: Hier genießen Sie entspannte Stunden auf der sonnigen Terrasse, umgeben von duftenden Blumen, Vogelgezwitscher und absoluter Privatsphäre.

Hier zur Aufteilung:

- Vorraum
- Wohn-/Essküche – gemütlicher Lebensmittelpunkt mit Blick ins Grüne
- Schlafzimmer – ruhig gelegen, mit Wohlfühlatmosphäre
- Badezimmer mit Dusche, WC und Fenster

Highlights der **Immobilie**:

- Alarmanlage – auf Wunsch mit direkter Polizeiverbindung
- Großzügige Terrasse mit herrlichem Grünblick, elektrischer Markise & Glas-Schiebeelementen
- Klimaanlage für angenehme Temperaturen das ganze Jahr

- Fenster mit Rollos – optimaler Schutz gegen Hitze und Kälte
- Praktischer Geräteschuppen
- Parkplätze direkt beim Kleingartenverein – nur wenige Schritte vom Haus entfernt

Modernisierungen & Baujahr:

- Baujahr: 1983
- Ausbau: 1996
- Neuer Dachstuhl: 2014
- Zaun, Markise & Schiebeelemente: 2018

Eckdaten:

- Kaufpreis: € 499.900,-
- 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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

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

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap