Erstbezug I Doppelhaushälfte mit großzügigen Garten I PROVISIONSFREI



Haus - NESTOR Immobilien

Objektnummer: 6370

Eine Immobilie von NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien,Donaustadt
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	120,56 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	55,20 m²
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	799.900,00 €
Betriebskosten:	184,10 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



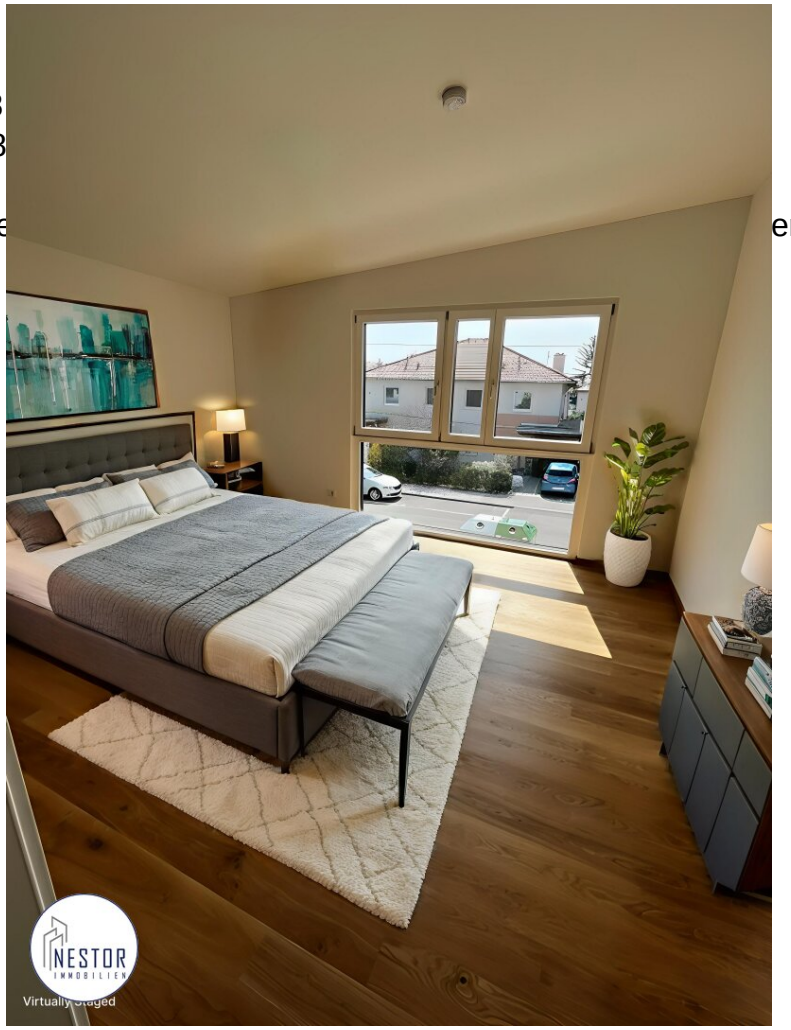
Liliya Mitranic

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG
Wagramerstraße 102

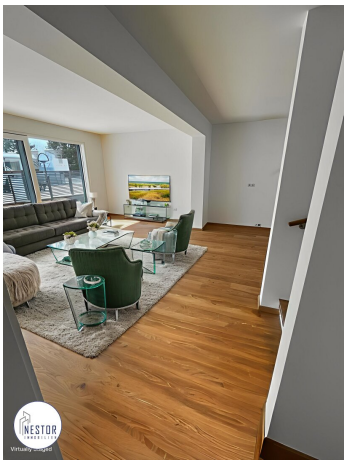
1220 Wien

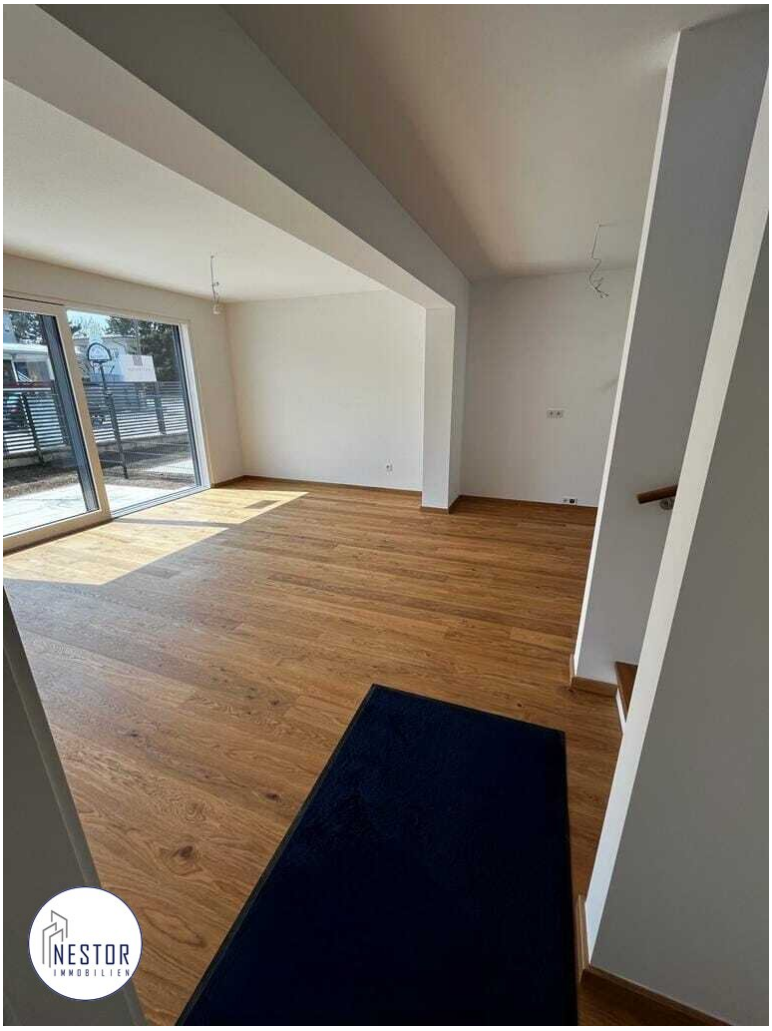
T +43 660 1992 138
H +43 660 1992 138

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.













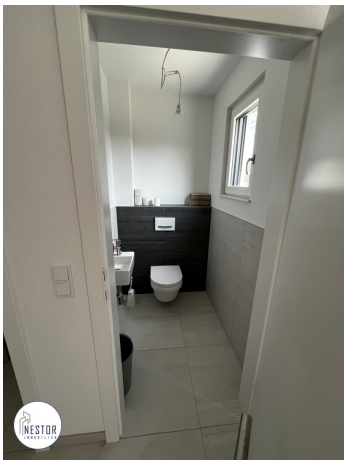
















Objektbeschreibung

Erstbezug I **Doppelhaushälfte** mit großzügigen **Garten** 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!

Auf großzügigen ca. 120,56 m² erwartet Sie ein durchdachter Grundriss, der Ihnen und Ihrer Familie viel Raum zum Leben, Spielen und Entspannen bietet. **Erstbezug**! Dieses Hauses garantiert Ihnen moderne Ausstattung und höchsten Wohnkomfort. Genießen Sie die Annehmlichkeiten einer offenen Wohnküche, die sich nahtlos in den Wohnbereich integriert und Ihnen die perfekte Kulisse für gesellige Abende mit Familie und Freunden bietet. Ein Highlight der **Immobilie** ist der direkt zugängliche Garten, der Ihnen die Möglichkeit gibt, die Natur direkt vor Ihrer Tür zu genießen. Die Terrasse lädt dazu ein, sonnige Tage im Freien zu verbringen und unvergessliche Grillabende zu veranstalten. Mit einem herrlichen Grünblick wird der Garten zum persönlichen Rückzugsort, wo Ruhe und Erholung garantiert sind.

Raumaufteilung des Hauses:

Erdgeschoss:

- Vorraum: ca. 7,70 m²
- Wohnküche: ca. 49,26 m²
- WC: ca. 1,73 m²
- Terrasse: ca. 20,15 m²

Obergeschoss:

- Zimmer ca. 14,94 m², ca. 12,65 m² & ca. 11,49 m²

- Bad mit WC: ca. 9,54 m²
- Flur: ca. 10,29 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 durch die moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Kühlung durch eine Klimaanlage
- Flügelüberdeckende Sicherheits-Eingangstüre mit einem zusätzlichen Schließsystem
- Hochwertige Holz-Alu-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung vom österreichischen Hersteller
- Die Innenstiege ist mit hochwertigem Holzparkett bezogen
- Echtholzdielen vom österreichischen Qualitätshersteller
- Erstklassige Sanitärausstattung von Villeroy & Boch
- Elektrische Rollläden an den Fenstern
- 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 Linie 88B, die Sie schnell zur U-Bahnlinie U2 bringt.

Kaufpreis: € 799.900,- Diese Immobilie wird schlüsselfertig übergeben.

BK: 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 <5.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <2.500m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <3.500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap