

# Erstbezug | Idyllisches Einfamilienhaus am Mühlwasser - PROVISIONSFREI



Haus - NESTOR Immobilien

**Objektnummer: 2914**

**Eine Immobilie von NESTOR Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien, Donaustadt
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	145,60 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	56,42 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 44,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,71
<b>Kaufpreis:</b>	979.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Liliya Mytsko**

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG  
Wagramerstraße 102  
1220 Wien

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

Gerne stehe ich Ihnen für weitere  
Verfügung.

Termin zur











# Objektbeschreibung

Erstbezug | Idyllisches **Einfamilienhaus** am **Mühlwasser** - PROVISIONSFREI

-----

[www.immonestor.at](http://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 moderne und stilvolle **Einfamilienhaus** bietet aufgrund seiner Fläche und der Lage ein perfektes Zuhause für Paare und Familien. Die kürzlich erbaute **Immobilie** ist sehr gut aufgeteilt und bietet auf diese Weise den erstklassigen Wohnkomfort. Alle Zimmer des Hauses sind zentral begehbar. Der Garten und die verflieste Terrasse verleihen ein Urlaubsgefühl in eigenem Zuhause. Zusätzlich befindet sich der Nationalpark Lobau direkt vor der Haustür. Die hohen Fenster und die Ausrichtung sorgen für viel Helligkeit in allen Räumen. Der große Wohn- und Küchenbereich bietet viel Platz für gemeinsame Abende mit der Familie und Freunden. Außer praktischem Design und der hochwertigen Ausrichtung kann das Objekt mit seiner Nachhaltigkeit überzeugen. Die umweltfreundliche Luftwärmepumpe beheizt alle Stockwerke inklusive Keller und versorgt das Haus mit dem Warmwasser. Ein weiteres Highlight stellt das zweite Obergeschoss dieser Immobilie. Mit eigenem Bad und einer großzügigen Terrasse schafft dieser Bereich einen idealen Rückzugsort.

Die räumliche Aufteilung sieht wie folgt aus:

Erdgeschoss:

- Wohn- & Küchenbereich: ca. 48,36 m<sup>2</sup>
- Vorraum: ca. 6,84 m<sup>2</sup>
- Abstellraum: ca. 3,10 m<sup>2</sup>
- WC: ca. 2,21 m<sup>2</sup>
- Terrasse: ca. 22,05 m<sup>2</sup>



## 1. Obergeschoss:

- Zimmer: ca. 12,28 m<sup>2</sup>
- Zimmer: ca. 11,53 m<sup>2</sup>
- Zimmer: ca. 10,47 m<sup>2</sup>
- Bad und WC: ca. 8,97 m<sup>2</sup>
- Flur: ca. 8,95 m<sup>2</sup>

## 2. Obergeschoss:

- Zimmer: ca. 22,12 m<sup>2</sup>
- Bad und WC: ca. 5,40 m<sup>2</sup>
- Podest: ca. 5,35 m<sup>2</sup>
- Terrasse: ca. 9,01 m<sup>2</sup>

## Besonderheiten der hochwertigen Ausstattung:

- Fußbodenheizung ist in allen Räumen inkl. Keller vorhanden
- Umweltfreundliches Heizen durch die moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe

- Klimaanlage in allen Räumen
- Flügelüberdeckende Sicherheits-Eingangstüre mit einem zusätzlichen Schließsystem
- Hochwertige Holz-Alu-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung vom österreichischen Hersteller
- Elektrische Rollläden an den Fenstern
- Erstklassige Sanitärausstattung von Villeroy & Boch
- Böden sind mit hochwertigem Holzparkett bezogen
- Großer Keller mit Fußbodenheizung

Das Haus liegt in einer begehrten Wohngegend mit hervorragender Verkehrsanbindung. In dieser Gegend befinden sich zahlreiche Wanderwege sowie Flächen, die zum Picknick oder zur Erholung genutzt werden können. Der Naturpark **Lobau** sowie das **Mühlwasser** schaffen eine ruhige und familienfreundliche Umgebung.

Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und stellt eine gute Verbindung zur U-Bahnlinie U2 dar. Der Autobahnanschluss und die U-Bahn-Nähe sorgen für eine perfekte Verkehrsanbindung.

Die Nahversorger wie Spar und Billa befinden sich in der Nähe.

Kaufpreis:

- Schlüsselfertig: € 979.900,-

Finanzierungshilfe wird geboten.

Provision: Provisionsfrei!

Auf E-Mail Anfrage lassen wir Ihnen gerne mehr Informationen zukommen. Für weitere Auskünfte wenden Sie sich an:

Frau Liliya Mytsko, MSc.

Tel.: [+43 660 / 199 21 38](tel:+436601992138)

E-Mail: [lm@immonestor.at](mailto:lm@immonestor.at)

Wagramer Straße 102, 1220 Wien

[www.immonestor.at](http://www.immonestor.at)

## **NESTOR Immobilien GmbH & Co KG**

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPF LICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Die Möblierung und Dekoration in den Bildern kann teilweise durch Virtual Staging digital ergänzt worden sein und dient der besseren Veranschaulichung der Raumwirkung.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <3.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Post <2.500m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <1.000m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap