

## Familienparadies | Traumhafte Villa mit Sauna und Pool!



Haus - NESTOR Immobilien

**Objektnummer: 3171**

**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>	1930
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	167,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	219,17 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	450,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	20,97 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 114,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,64
<b>Kaufpreis:</b>	899.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Boro Mitranic**

NESTOR Immobilien  
Wagramerstraße 102  
1220 Wien

T +43 699 11694630  
H +43 699 11694630

Gerne stehe ich Ihnen  
zur Verfügung.



termin zur





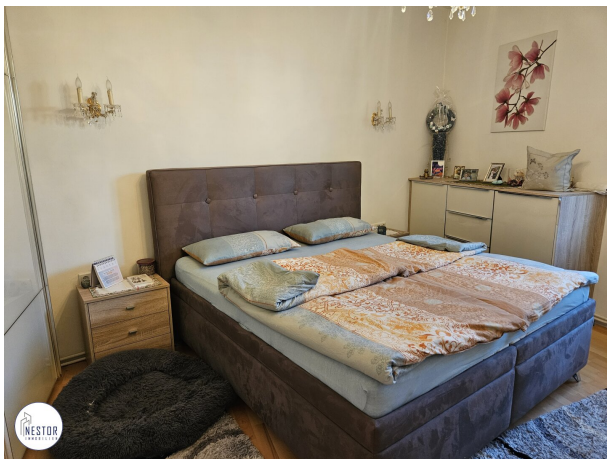




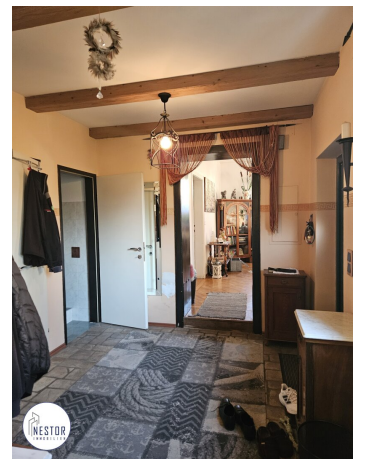














## Objektbeschreibung

Familienparadies | Traumhafte **Villa** auf **Eigengrund** mit Sauna und Pool

-----

[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!

-----

Die Grundstücksfläche beträgt ca. 833 m<sup>2</sup>.

Das **Haus** verfügt über insgesamt 4 Zimmer, die sich auf zwei Etagen verteilen. Die Räume sind alle großzügig geschnitten und bieten viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Betreten Sie das Haus und lassen Sie sich von der hellen und freundlichen Atmosphäre begeistern. Der großzügige Eingangsbereich führt Sie direkt in den gemütlichen Wohnbereich, der durch die großen Fenster viel Licht und einen atemberaubenden Grünblick bietet.

Auf dem Grundstück befindet sich eine **Villa** mit folgender Raumaufteilung:

- 1 Wohnzimmer (ca. 35,01 m<sup>2</sup>)
- 2 Schlafzimmer (ca. 17,45 m<sup>2</sup> + ca. 54,78 m<sup>2</sup>)
- 1 Küche (ca. 19,06 m<sup>2</sup>)
- 1 Essbereich (ca. 13,32 m<sup>2</sup>)
- 1 Bad (ca. 12,20 m<sup>2</sup>)
- 1 WC (ca. 1,47 m<sup>2</sup>)

Zusätzliche Extras:

- **Fußbodenheizung**
- Gas-Zentralheizung
- Kamin und Kachelofen
- Swimmingpool (Maße: 9 m x 4 m x 1,5 m)
- Sehr gute Aufteilung!
- Teil unterkellert
- Bungalow als Massivbau
- Doppelt verglaste Fenster
- Thermofassade
- Garage für 2 Autos (ca. 36 m<sup>2</sup>)
- Carport
- Grillplatz mit Geräten
- Auf dem Grundstück befindet sich ein weiteres **Nebenhaus**. Dieses verfügt über einen Raum mit einer Sauna sowie mit einer Vorbereitung für ein Bad und ein WC. Weiteres ist eine Terrasse verfügbar.

Alle Anschlüsse befinden sich auf dem **Grundstück** (Gas, Wasser, Strom und Kanal).



Es handelt sich um Bauklasse 1. Es kann bis 6,5 m Höhe ogk bebaut werden.

Weitere Details finden Sie auf Anfrage in den Dokumenten.

Diese **Immobilie** befindet sich in einer sehr guten Infrastruktur sowie Verkehrsanbindung.

Alle Nahversorger sowie der Bahnhof Süßenbrunn befindet sich in der Nähe.

+ Bahnhof: R1, REX1, S1

+ Bus: 25A, 25B

Kaufpreis: € 899.000,-

Provision: 3% + USt.

Finanzierungshilfe wird geboten.

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

Herr

Boro MITRANIC, akad. IM

Tel.: +43 699 / 11 69 46 30

E-Mail: boro@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.

INVESTIEREN statt SPEKULIEREN!

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT 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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.500m  
Universität <4.500m  
Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <5.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap