

**Essling | Provisionsfrei | Exklusive Doppelhaushälfte in  
absoluter Ruhelage**



Außenansicht

**Objektnummer: 3169**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<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>	123,01 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	56,82 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 36,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,72
<b>Kaufpreis:</b>	749.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	260,49 €
<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

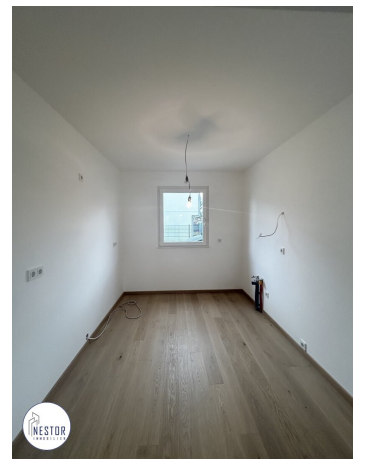
H +43 660 1992 138

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

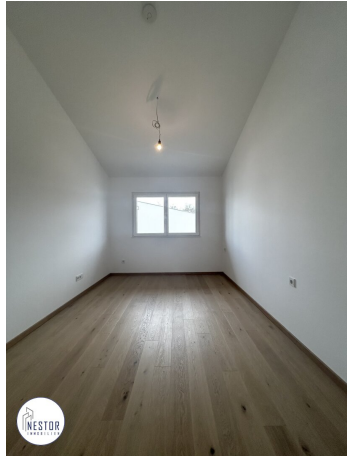


termin zur

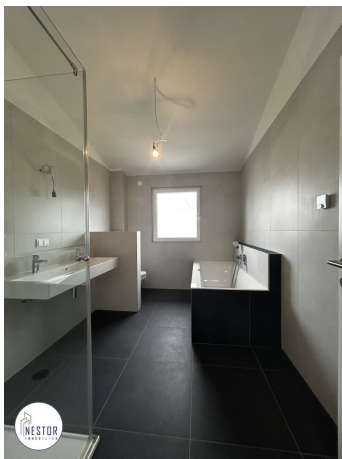




















## Objektbeschreibung

**Erstbezug** | Moderne **Doppelhaushälfte** in absoluter Ruhelage

-----

[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 2000 Euro für jeden Tipp kassieren!

-----

Diese exklusive Doppelhaushälfte besticht durch ihre **moderne Architektur** und **optimale Grundrisse**. Der großzügige **Südgarten** ist optimal ausgerichtet und bereitet Ihnen 365 Tage im Jahr Freude! Auf einer Fläche von ca. 123 m<sup>2</sup> befinden sich 4 **lichtdurchflutete** Zimmer, welche alle zentral begehbar sind. Der großräumige Keller bietet Ihnen ca. 57 m<sup>2</sup> zusätzliche Fläche, die Sie für Fitness, Home-Office oder Hobbys benutzen können.

Aufteilung des Hauses:

Erdgeschoss:

- **Vorraum:** (ca. 7,44 m<sup>2</sup>)
- **Wohnküche:** (ca. 51,38 m<sup>2</sup>)
- **WC:** (ca. 1,79 m<sup>2</sup>)
- **Terrasse:** (ca. 20,30 m<sup>2</sup>)

Obergeschoss:

- **Zimmer 1 inkl. Schrankraum:** (ca. 12,68 + 2,89 m<sup>2</sup>)

- **Zimmer 2:** (ca. 15,03 m<sup>2</sup>)
- **Zimmer 3:** (ca. 12,64 m<sup>2</sup>)
- **Bad:** (ca. 9,30 m<sup>2</sup>)
- **Flur:** (ca. 9,86 m<sup>2</sup>)

Der **Erstbezug** dieser Doppelhaushälfte garantiert Ihnen eine makellose und hochwertige Ausstattung. **Fliesen** und **Parkettböden** verleihen den Räumen ein elegantes und zeitgemäßes Ambiente. Es wurden ausschließlich hochwertige Materialien verwendet, um den höchsten Ansprüchen zu entsprechen.

Das effiziente Heiz- und Kühlsystem inklusive Fußbodenheizung sorgt für **optimale Temperaturregulierung** in der gesamten Doppelhaushälfte und kann den eigenen Vorlieben angepasst werden.

Lästige Parkplatzsuche gehört der Vergangenheit an! Ein hauseigener Parkplatz direkt vor der Haustüre ist im Kaufpreis inkludiert.

Weitere Highlights der Immobilie:

- Flügelüberdeckende **Sicherheits-Eingangstüre**
- Holz-Alu-Fenster mit **3-fach Isolierverglasung**
- edle Echtholzdielen
- moderne, **großflächige Hebe-/Schiebetüren**
- Rollläden bei allen Fenstern und Terrassentüren



- Bodentiefe Dusche
- exklusive Sanitärausstattung
- **Fußbodenheizung** in allen Räumen
- moderner Gartenzaun und Außenwasseranschluss
- Keller mit ca. 57 m<sup>2</sup> zusätzlicher Fläche

Ebenfalls zeichnet sich diese Doppelhaushälfte durch ihre hervorragende Lage sowie unmittelbare Nähe zur U2 Station Aspern Nord und Bushaltestelle 89A aus. Der Standort bietet eine großartige Infrastruktur, gepaart mit schneller Erreichbarkeit aller Geschäfte des täglichen Gebrauchs. In den umliegenden Erholungsgebieten inmitten der Natur gibt es außerdem auch die Möglichkeit, Ihre Lieblingsfreizeitaktivitäten zu verfolgen!

Kaufpreis: € 749.900,- Schlüsselfertig

BK: € 260,49

**Provisionsfrei!**

Finanzierungshilfe wird geboten!

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

Herr

Florian Grestenberger

Tel.: +43 699 / 19290477

E-Mail: fg@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 kein Gewähr übernehmen.

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 <1.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <3.000m  
Bank <2.000m

Post <2.000m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <2.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap