

## **Erstbezug | Großzügiges Einfamilienhaus in Ruhelage!**



Visualisierung - NESTOR Immobilien

**Objektnummer: 3270**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien, Floridsdorf
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	132,39 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	146,79 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>Garten:</b>	60,49 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 42,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,64
<b>Kaufpreis:</b>	739.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	5.034,40 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Boro Mitranic**

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG





@IMMONESTOR

# PRO TIPP BIS ZU 2500€

SIE VERKAUFEN EINE IMMOBILIE  
ODER KENNEN JEMANDEN?  
VERDIENEN SIE PRO TIPP DER ZUM  
ERFOLG FÜHRT BIS ZU 2500€

WEITERE INFOS:  
[BORO@IMMONESTOR.AT](mailto:BORO@IMMONESTOR.AT) | +43 699 / 116 94 630



# Objektbeschreibung

Exklusives **Einfamilienhaus** in Top Lage | **Erstbezug!**

-----

[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!

-----

Inmitten der pulsierenden Stadt Wien erwartet Sie eine einzigartige Immobilie, die keine Wünsche offen lässt. Diese **Immobilie** bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und modernes Leben brauchen. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Mit einer Fläche von ca. 132,39 m<sup>2</sup> und 5 geräumigen Zimmern bietet dieses **Haus** ausreichend Platz für eine Familie oder für diejenigen, die gerne Gäste empfangen. In besonderes Highlight dieses Hauses ist der Erstbezug. Sie haben die Möglichkeit, der Erste zu sein, der in diesem Haus lebt und es nach Ihren Wünschen und Vorstellungen zu gestalten. Die moderne Architektur und die hochwertigen Materialien schaffen eine elegante und zeitlose Atmosphäre. Die moderne Architektur sorgen für ein harmonisches Gesamtbild und lassen keine Wünsche offen. Besonders hervorzuheben sind die zahlreichen Außenbereiche, die Ihnen zur Verfügung stehen. Ein besonderes Highlight dieses Einfamilienhauses sind die insgesamt zwei Terrassen, die Ihnen einen atemberaubenden Blick auf die umliegende Gegend bieten. Genießen Sie entspannte Stunden im Freien, während Sie die Sonne auf Ihrer Haut spüren und den Alltag hinter sich lassen. Der liebevoll angelegte **Garten** bietet Ihnen zudem die Möglichkeit, Ihre grünen Daumen zu entfalten und Ihre eigenen Gemüsesorten anzubauen. Der Stellplatz direkt vor dem Haus sorgt für eine stressfreie Parkmöglichkeit für Ihr Auto. Im Inneren des Hauses erwartet Sie ein offener Wohn- und Essbereich, der durch die großen Fensterflächen viel Tageslicht einfängt und somit eine helle und freundliche Atmosphäre schafft. Die **Fußbodenheizung** sorgt für ein angenehmes Raumklima in allen Jahreszeiten. Die moderne **Luftwärmepumpe** sorgt für eine umweltfreundliche und kostengünstige Heizung.

Diese **Immobilie** wird voraussichtlich 2026 fertiggestellt und besteht aus drei Ebenen.

Das Erdgeschoss (WNF: ca. 46,32 m<sup>2</sup>) besteht aus:

- Vorraum: ca. 3,17 m<sup>2</sup>
- Wohnküche: ca. 30,93 m<sup>2</sup>
- WC: ca. 1,71 m<sup>2</sup>

- Abstellraum: ca. 4,69 m<sup>2</sup>
- Technik: ca. 5,82 m<sup>2</sup>
- Terrasse: ca. 9,00 m<sup>2</sup>
- Garten: ca. 60,49 m<sup>2</sup>

Das Obergeschoss (WNF: ca. 56,16 m<sup>2</sup>) besteht aus:

- Gang: ca. 3,72 m<sup>2</sup>
- 3 Zimmer: ca. 15,43 m<sup>2</sup>, ca. 15,05 m<sup>2</sup>, ca. 13,13 m<sup>2</sup>
- Bad + WC: ca. 6,83 m<sup>2</sup> (mit Wanne)

Das Dachgeschoss (WNF: ca. 31,91 m<sup>2</sup>) besteht aus:

- Gang: ca. 1,39 m<sup>2</sup>
- Zimmer: ca. 20,13 m<sup>2</sup>
- Bad + WC: ca. 10,39 m<sup>2</sup> (mit Dusche)
- Terrasse: ca. 7,70 m<sup>2</sup>

Highlights:

- Das Haus wird durch eine **Luftwärmepumpe** mittels **Fußbodenheizung** beheizt.
- 3-fach verglaste Kunststoff-Alu-Fenster und Terrassentüren
- **Massivbauweise**
- Belagsfertige Ausführung
- Leerrohr mit Vorspann für die Netzwerkverkabelung in den Technikraum
- Hochwertige Hebe-Schiebe-Tür!
- Leerverrohrung auf dem Dach für eine Photovoltaikanlage
- Außenliegender Raffstore sowie Rollläden: Elektrisch bedienbar

- Eingangstür aus Aluminium mit einer seitlichen Glaslichte in Milchglas
- Die Klimatisierung erfolgt über eine Deckenkühlung (Betonkernaktivierung)

Baufortschritt:

- Die Planung ist abgeschlossen. Der Baubeginn ist kurzfristig möglich.

Achtung: Optional kann dieses **Einfamilienhaus** auch in schlüsselfertiger Ausführung gekauft werden. Diese beträgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung € 39.000,- brutto. Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung wird mit dem Angebot versandt.

+++ Weitere Häuser werden auf diesem Grundstück zum Kauf angeboten +++

In unmittelbarer Nähe finden Sie Einkaufsmöglichkeiten, wie Supermärkte und Bäckereien, sowie Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken und eine Klinik. Die Verkehrsanbindung dieser Immobilie ist ausgezeichnet. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, wie Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof, sind Sie in kürzester Zeit im Zentrum von Wien oder anderen Stadtteilen. Auch die Infrastruktur in der Umgebung lässt keine Wünsche offen.

Kaufpreis: € 739.000,-

Finanzierungshilfe wird geboten.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser traumhaften Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Investieren Sie in Ihre Zukunft und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in 1210 Wien. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Alle Informationen und Besichtigungen ohne Abschluss eines Kaufvertrages sind unverbindlich und kostenlos.

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

Wagramerstraße 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 NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, EMAIL-ADRESSE UND IHRE WOHNADRESSE ) BEARBEITEN KÖNNEN.

INVESTIEREN statt SPEKULIEREN!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

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

#### **Nahversorgung**



Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap