

## **Mühlwasser | Luxuriöses Einfamilienhaus - PROVISIONSFREI**



Haus - NESTOR Immobilien

**Objektnummer: 3448**

**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>	135,04 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	60,72 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 35,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,65
<b>Kaufpreis:</b>	1.199.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Liliya Mytsko**

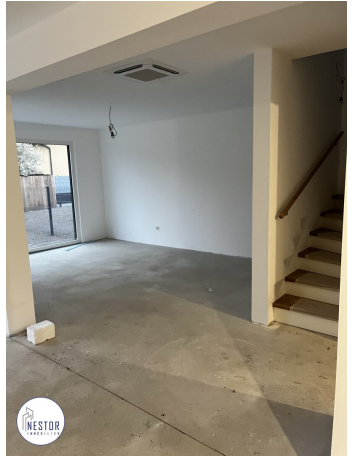
NESTOR Immobilien GmbH & Co KG  
Wagramerstraße 102  
1220 Wien

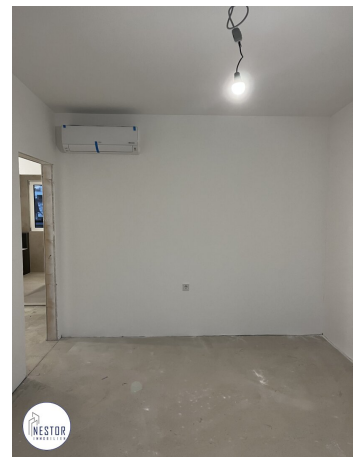
T +43 660 1992 138  
H +43 660 1992 138

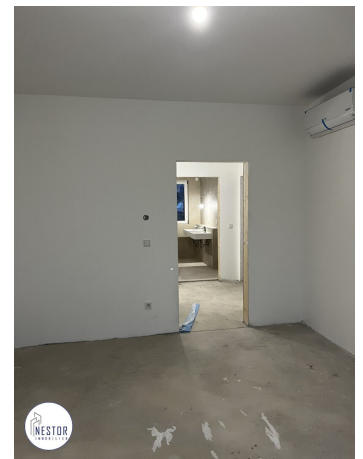
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur





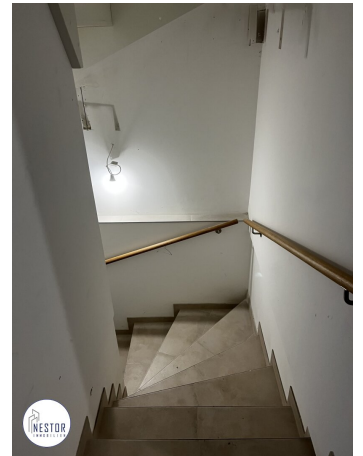




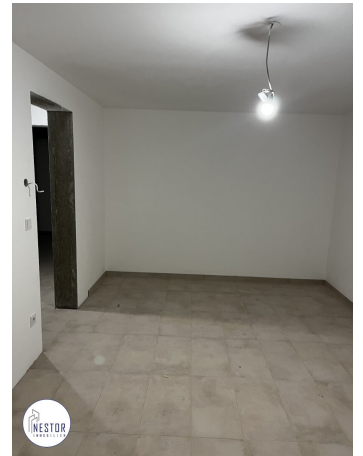












# Objektbeschreibung

## Mühlwasser | Luxuriöses **Einfamilienhaus** - 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 Einfamilienhaus ist eine einzigartige Gelegenheit, ein Zuhause zu schaffen, das Ihren Wünschen und Träumen entspricht. Dieses schöne Haus bietet eine großzügige Fläche von ca. 135 m<sup>2</sup> und 5 Zimmern, die alle mit modernen Materialien wie Fliesen, Parkett und Fußbodenheizung ausgestattet sind. Der Erstbezug ist ein besonderer Vorteil, da Sie Ihre eigenen Ideen und Vorstellungen in das Haus einbringen können.

Alle Zimmer des Hauses sind separat begehbar, was für einen besonderen Wohnkomfort sorgt. Die Aufteilung des Hauses sieht wie folgt aus:

### 1. Erdgeschoss:

- Vorraum: ca. 3,74 m<sup>2</sup>
- Wohnküche: ca. 45,58 m<sup>2</sup>
- Büro: ca. 8,91 m<sup>2</sup>
- Bad: ca. 3,79 m<sup>2</sup>
- Terrasse: ca. 20,65 m<sup>2</sup>

### 2. Obergeschoss

- Zimmer: ca. 18,67 m<sup>2</sup>

- Zimmer: ca. 17,01 m<sup>2</sup>
- Zimmer: ca. 14,92 m<sup>2</sup>
- Bad (WC, Dusche & Badewanne): ca. 10,44 m<sup>2</sup>
- Flur: ca. 8,22 m<sup>2</sup>

Ein Highlight der Immobilie stellt auch die hochwertige Ausstattung dar:

- Hochwertige Holz-Alu-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung vom österreichischen Hersteller
- Elektrische Rollläden an den Fenstern
- Flügelüberdeckende Sicherheits-Eingangstüre mit einem zusätzlichen Schließsystem
- Umweltfreundliches Heizen durch die moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Erstklassige Sanitärausstattung von Villeroy & Boch
- Fußbodenheizung ist in allen Räumen inkl. Keller vorhanden
- Böden sind mit hochwertigem Holzparkett bezogen
- Der Keller kann als Büro oder für Freizeitaktivitäten genutzt werden.

Das Haus befindet sich in der absoluten Ruhelage. Zusätzlich zum eigenen Garten ermöglicht das Mühlwasser, welches sich in unmittelbarer Nähe befindet, die Erholung am Wasser. Dieses Gebiet verbindet die Natur und das Stadtleben.

Die öffentlichen Verkehrsmittel (Bus) sind in wenigen Gehminuten zu erreichen. Die U-Bahnlinie U2 bietet eine ausgezeichnete Anbindung zum Stadtzentrum sowie anderen benachbarten Bezirken. Der vorhandene Anschluss zur Autobahn sorgt für weitere Flexibilität.

Alle Nahversorger befinden sich in der Nähe. Das Donauzentrum mit einer Vielzahl an Geschäften gibt eine weitere Möglichkeit eines Großeinkaufs.

Kaufpreis: € 1.119.900,-

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

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 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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

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

**Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <4.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap