

**NEUER PREIS | Aspern | Modernes Reihenhaus in
absoluter Ruhelage- PROVISIONSFREI**



Haus - NESTOR Immobilien

Objektnummer: 3447

Eine Immobilie von NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien, Donaustadt
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	110,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	50,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 31,01 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	765.900,00 €
Betriebskosten:	148,43 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Liliya Mytsko

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG
Wagramerstraße 102

1220 Wien

T +43 660 1992 138

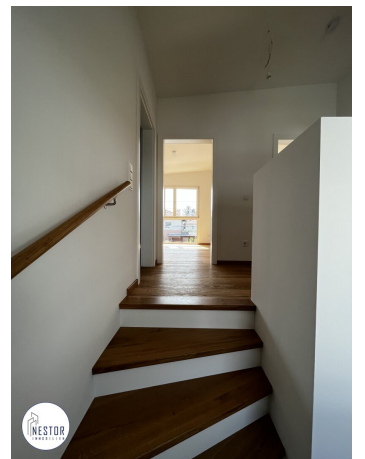
H +43 660 1992 138

Gerne stehe ich Ihnen für weitere
Verfügung.

ichtigungstermin zur









Objektbeschreibung

Aspern | Modernes **Reihenhaus** in absoluter Ruhelage- PROVISIONSFREI

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 einzigartige Reihenhaus bietet alles, was man sich für ein modernes und bequemes Leben wünschen kann. Die Fläche des Hauses erstreckt sich auf ca. 110 m². Die praktische Aufteilung der Zimmer und der zentrale Zugang sorgen für einen erhöhten Wohnkomfort sowie hervorragende Wohnqualität. Die großen Fenster dieser Immobilie verleihen allen Räumen viel Helligkeit. Ein Highlight bildet außerdem der großzügige und sonnige Garten.

Aufteilung des Hauses:

Erdgeschoss:

- Vorraum: ca. 4,51 m²
- Wohnküche: ca. 44,49 m²
- WC: ca. 1,49 m²
- Abstellraum: ca. 2,12 m²
- Terrasse: ca. 20,16 m²

Obergeschoss:

- Zimmer ca. 14,34 m²

- Zimmer: ca. 13,28 m²
- Zimmer: ca. 11,87 m²
- Bad mit WC: ca. 9,27 m²
- Flur: ca. 8,33 m²

Für die Ausstattung dieser **Immobilie** wurden moderne und qualitätvolle Materialien, sowohl heimischer als auch internationaler Hersteller, verwendet.

Besonderheiten der Ausführung:

- Flügelüberdeckende Sicherheits-Eingangstüre mit einem zusätzlichen Schließsystem
- Hochwertige Holz-Alu-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung vom österreichischen Hersteller
- Klimaanlage in allen Räumen
- Eigene Energieversorgung durch eine Photovoltaikanlage
- Umweltfreundliches Heizen durch die moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung ist in allen Räumen inkl. Keller vorhanden
- Die Innenstiege ist mit hochwertigem Holzparkett bezogen
- Echtholzdielen vom österreichischen Qualitätshersteller

- Erstklassige Sanitärausstattung von Villeroy & Boch
- Elektrische Rollläden an den Fenstern
- Der Keller kann als Büro oder für Freizeitaktivitäten genutzt werden.

Die ruhige Lage und die Nähe zur Kirschenallee bieten zusätzlich zum eigenem Garten eine weitere Möglichkeit für Aktivitäten im Freien. Die Buslinie 98A ist in wenigen Gehminuten zu erreichen und bringt Sie schnell zur U-Bahnlinie U2. Alle Nahversorger befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Kaufpreis:

- Belagsfertig € 765.900,-
- Schlüsselfertig € 799.900,-

BK: ca. € 141,42

Finanzierungshilfe wird geboten.

Diese Immobilie wird schlüsselfertig übergeben.

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: Im@immonestor.at

Wagramer Straße 102, 1220 Wien

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap