

## Schönes Einzelhaus in Ruhelage in der Mühlwasser-Region



Haus - NESTOR Immobilien

**Objektnummer: 3443**

**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>	1985
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	102,40 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	190,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 293,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 3,93
<b>Kaufpreis:</b>	749.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	55,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Boro Mitranic**

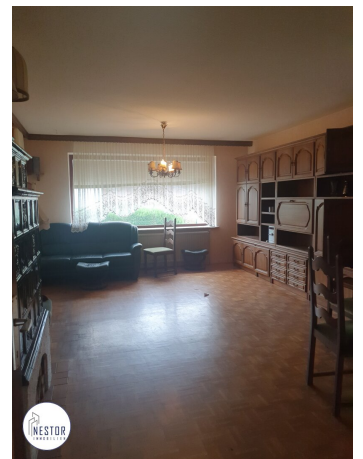
NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

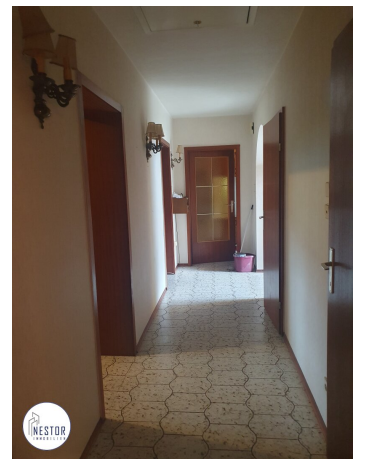






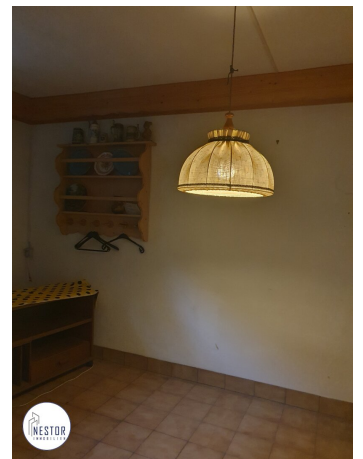






















## Objektbeschreibung

Schönes **Einzelhaus** in Ruhelage in der **Mühlwasser**-Region

-----

[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!

-----

Bei diesem Haus handelt es sich um einen ca. 1985 errichteten Neubau. Das **Haus** verfügt über 4 Zimmer, 1 Bad + 2 WCs sowie einen Wintergarten. Das Haus ist voll unterkellert!

Aufteilung wie folgt:

- ??Wohnzimmer (ca. 29,48 m<sup>2</sup>)
- Küche (ca. 10,00 m<sup>2</sup>)
- Vorraum (ca. 15,14 m<sup>2</sup>)
- Schlafzimmer (ca. 12,40m<sup>2</sup>)
- Kabinett (ca. 8,06 m<sup>2</sup>)
- Kinderzimmer (ca. 11,60m<sup>2</sup>)
- Garage (ca. 14 m<sup>2</sup>)

Die Maße des Grundstückes betragen ca. 19 m (Straßenfront) x 23 m



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

- Verbaute Fläche: ca. 132 m<sup>2</sup>

Es gilt Bauklasse 1, 33 % und es darf bis 6,5 m Höhe + 4,5 m Dach offen bebaut werden.

Die bebaubare Fläche beträgt ca. 143 m<sup>2</sup>.

Dieses Anwesen befindet sich in einer guten Infrastruktur sowie Verkehrsanbindung.

Der Biberhaufenweg befindet sich in der Nähe.

- Bus: 94A und 95A

- U-Bahn: U2 (10 Minuten)

Kaufpreis: € 749.000,-

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 allein 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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap