

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



Außenansicht

Objektnummer: 3431

Eine Immobilie von NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien, Donaustadt
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	123,01 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	56,82 m ²
Heizwärmebedarf:	B 36,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	749.900,00 €
Betriebskosten:	260,49 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Liliya Mytsko

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG
Wagramerstraße 102

1220 Wien

T +43 660 1992 138

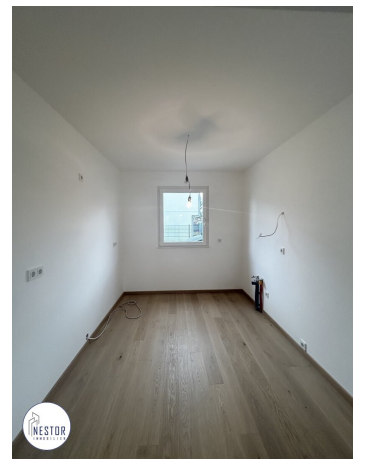
H +43 660 1992 138

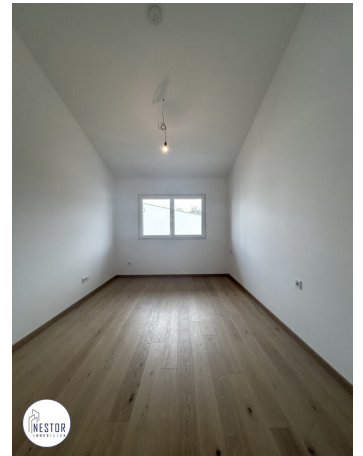
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



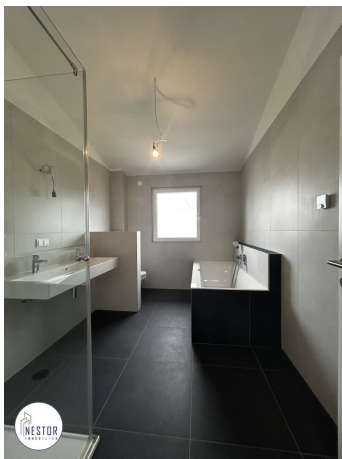
termin zur















Objektbeschreibung

Erstbezug | Moderne **Doppelhaushälfte** in absoluter Ruhelage

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 m² befinden sich 4 **lichtdurchflutete** Zimmer, welche alle zentral begehbar sind. Der großräumige Keller bietet Ihnen ca. 57 m² zusätzliche Fläche, die Sie für Fitness, Home-Office oder Hobbys benutzen können.

Aufteilung des Hauses:

Erdgeschoss:

- **Vorraum:** (ca. 7,44 m²)
- **Wohnküche:** (ca. 51,38 m²)
- **WC:** (ca. 1,79 m²)
- **Terrasse:** (ca. 20,30 m²)

Obergeschoss:

- **Zimmer 1 inkl. Schrankraum:** (ca. 12,68 + 2,89 m²)

- **Zimmer 2:** (ca. 15,03 m²)
- **Zimmer 3:** (ca. 12,64 m²)
- **Bad:** (ca. 9,30 m²)
- **Flur:** (ca. 9,86 m²)

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 m² 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

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