

# Moderne Doppelhaushälfte mit Garten in Ruhelage! | Mühlwasser



Virtuelle Visualisierung - NESTOR Immobilien

**Objektnummer: 3418**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien, Donaustadt
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	185,75 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	82,26 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	48,59 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 27,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,59
<b>Kaufpreis:</b>	979.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	5.270,52 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Liliya Mytsko**

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

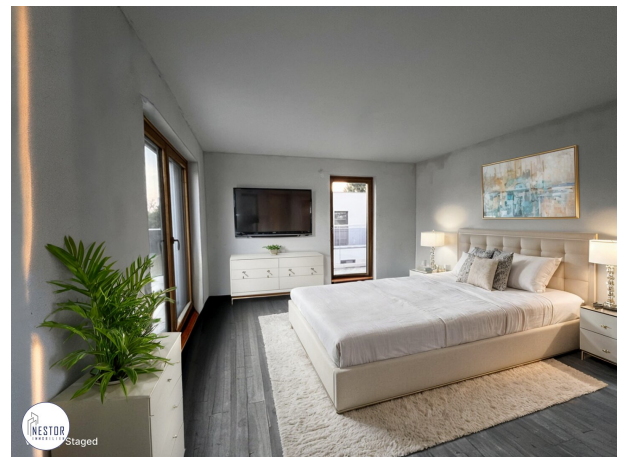
Wagramerstraße 102  
1220 Wien

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

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur







## Objektbeschreibung

Moderne **Doppelhaushälfte** mit Garten in Ruhelage! | **Mühlwasser**

-----

[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!

Diese atemberaubende Doppelhaushälfte ist die perfekte Kombination aus moderner Ausführung und urbaner Lebensqualität.

Auf einer großzügigen Fläche von ca. 137,16 m<sup>2</sup> befinden sich fünf geräumige Zimmer, die ausreichend Platz für die ganze Familie bieten. Die hochwertigen Materialien und die moderne Architektur schaffen eine einladende Atmosphäre, in der Sie sich sofort wohlfühlen werden.

Die Aufteilung des Hauses:

Erdgeschoss:

- Vorraum: ca. 4,18 m<sup>2</sup>
- Wohnküche: ca. 38,87 m<sup>2</sup>
- WC: ca. 1,82 m<sup>2</sup>
- Vorgarten inkl. Zufahrt: ca. 59,94 m<sup>2</sup>
- Garten (mit Terrasse): ca. 60,70 m<sup>2</sup>

1. Obergeschoss

- Gang: ca. 5,18 m<sup>2</sup>

- Zimmer 1: ca. 15,05 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2: ca. 14,07 m<sup>2</sup>
- Zimmer 3: ca. 13,90 m<sup>2</sup>
  
- Bad mit WC: ca. 7,20 m<sup>2</sup>

## 2. Obergeschoss

- Zimmer: ca. 23,21 m<sup>2</sup>
- Bad mit WC: ca. 9,33 m<sup>2</sup>
- Schrankraum: ca. 4,35 m<sup>2</sup>
- Dachterrasse: ca. 13,89 m<sup>2</sup>

## Keller:

- Vorraum: ca. 6,46 m<sup>2</sup>
- Technikraum: ca. 4,14 m<sup>2</sup>
- Kellerraum 1: ca. 28,27 m<sup>2</sup>
- Kellerraum 2: ca. 9,72 m<sup>2</sup>

Das **Haus** verfügt über zwei Badezimmer mit Fenstern, die außer Helligkeit auch die natürliche Lüftung der Nassräume ermöglichen und somit zum erhöhten Wohnkomfort beitragen.

Die **Fußbodenheizung** sorgt für eine angenehme Wärme im ganzen Haus. Die verwendete **Luftwärmepumpe** stellt eine umweltfreundliche und kostengünstige Heizung dar. Die Vorbereitung für eine Klimaanlage erleichtert die Installation und ermöglicht die schnelle Inbetriebnahme der Außen- und Innengeräte. Zudem schützt der außenliegende Sonnenschutz vor direkter Sonneneinstrahlung und sorgt für angenehme Temperaturen im Innenbereich.

Im gesamten **Haus** wurden hochwertige Fenster des Herstellers Felbermayer mit einer dreifachen Verglasung verwendet. Bei der Eingangstür handelt es sich um eine moderne, einbruchshemmende Holz-Aluminium-Konstruktion.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist der wunderschöne Garten und die sonnige Terrasse, die zum Entspannen und Verweilen einladen. Die Terrasse bietet neben dem Blick auf die grüne Gegend auch einen Blick auf die **Skyline** der Wiener International City.

Die Verkehrsanbindung ist ideal, da eine Buslinie in der Nähe des Hauses verläuft. Auch ein Supermarkt ist bequem zu Fuß erreichbar, sodass Sie alle wichtigen Besorgungen schnell und einfach erledigen können.

Kaufpreis:

- Belagsfertig: € 979.000,-

Provision: 3 % + USt.

Finanzierungshilfe wird geboten.

Die zweite Doppelhaushälfte wird ebenfalls verkauft.

Donaustadt, der 22. Gemeindebezirk, ist ein Wohnviertel und beliebtes Erholungsgebiet. Auf der langen schmalen Donauinsel tummeln sich Familien an den Picknickplätzen und viele Radfahrer. Die Alte Donau lockt mit ihrem ruhigen Gewässer Schwimmer und Segler. Das Feuchtgebiet Lobau ist von zahlreichen Wanderwegen durchzogen. Die beiden Türme – der DC Tower 1 nahe dem UN-Hauptquartier in der Donau City und der Donauturm – bieten Panoramablicke auf die Stadt.

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](tel:+436601992138)

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 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.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPF LICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, E-MAIL) 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 <1.500m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <4.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap