

# Exklusives Wohnerlebnis | Erstbezug! 5 Zi Reihenhaus in Ruhelage! Nähe Marchfeldkanal



Visualisierung - NESTOR Immobilien

**Objektnummer: 3394**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenmittelhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien,Floridsdorf
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	133,82 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	203,31 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	27,58 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	47,84 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 42,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	689.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.388,91 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Boro Mitranic**



@IMMONESTOR

# PRO TIPP BIS ZU 2500€

SIE VERKAUFEN EINE IMMOBILIE  
ODER KENNEN JEMANDEN?  
VERDIENEN SIE PRO TIPP DER ZUM  
ERFOLG FÜHRT BIS ZU 2500€

WEITERE INFOS:  
[BORO@IMMONESTOR.AT](mailto:BORO@IMMONESTOR.AT) | +43 699 / 116 94 630



## Objektbeschreibung

Exklusives Wohnerlebnis | **Erstbezug!** 5 Zi **Reihenhaus** in Ruhelage! Nähe **Marchfeldkanal**

-----

[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 2000 Euro für jeden Tipp kassieren!

-----

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses **Reihenhaus** bietet Ihnen nicht nur eine moderne und stilvolle Wohnatmosphäre, sondern auch eine erstklassige Lage. Diese **Immobilie** bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und modernes Leben brauchen. Mit einer Fläche von ca. 133,82 m<sup>2</sup> und 5 geräumigen Zimmern bietet dieses **Haus** ausreichend Platz für eine Familie oder für diejenigen, die gerne Gäste empfangen. Die moderne Architektur und die hochwertigen Materialien schaffen eine elegante und zeitlose Atmosphäre. Die moderne Architektur sorgen für ein harmonisches Gesamtbild und lassen keine Wünsche offen. Im Inneren des Hauses erwartet Sie ein offener Wohn- und Essbereich, der durch die großen Fensterflächen viel Tageslicht einfängt und somit eine helle und freundliche Atmosphäre schafft. Ein besonderes Highlight dieses Reihenhauses sind die insgesamt zwei Terrassen, welche Ihnen einen atemberaubenden Blick auf die umliegende Gegend bieten. Genießen Sie entspannte Stunden im Freien, während Sie die Sonne auf Ihrer Haut spüren und den Alltag hinter sich lassen. Der liebevoll angelegte **Garten** bietet Ihnen zudem die Möglichkeit, Ihre grünen Daumen zu entfalten und Ihre eigenen Gemüsesorten anzubauen. Ein besonderes Highlight dieses Hauses ist der **Erstbezug**. Sie haben die Möglichkeit, der Erste zu sein, der in diesem Haus lebt und es nach Ihren Wünschen und Vorstellungen zu gestalten. Der Stellplatz direkt vor dem Haus sorgt für eine stressfreie Parkmöglichkeit für Ihr Auto. Besonders hervorzuheben sind die zahlreichen Außenbereiche, die Ihnen zur Verfügung stehen. Die **Fußbodenheizung** sorgt für ein angenehmes Raumklima in allen Jahreszeiten. Die moderne **Luftwärmepumpe** sorgt für eine umweltfreundliche und kostengünstige Heizung.

Diese **Immobilie** wird voraussichtlich 2025 fertiggestellt und besteht aus drei Ebenen.

Das Erdgeschoss (WNF: ca. 44,74 m<sup>2</sup>) besteht aus:

- Wohnküche: ca. 37,37 m<sup>2</sup>
- Vorraum: ca. 5,65 m<sup>2</sup>

- WC: ca. 1,72 m<sup>2</sup>
- Terrasse: ca. 14,51 m<sup>2</sup>
- Garten: ca. 27,58 m<sup>2</sup>

Das Obergeschoss (WNF: ca. 58,01 m<sup>2</sup>) besteht aus:

- Gang: ca. 4,95 m<sup>2</sup>
- 3 Zimmer: ca. 18,02 m<sup>2</sup>, ca. 16,54 m<sup>2</sup>, ca. 13,06 m<sup>2</sup>
- Bad + WC: ca. 5,44 m<sup>2</sup> (mit Wanne)

Das Dachgeschoss (WNF: ca. 31,07 m<sup>2</sup>) besteht aus:

- Gang: ca. 1,28 m<sup>2</sup>
- Zimmer: ca. 22,12 m<sup>2</sup>
- Bad + WC: ca. 7,67 m<sup>2</sup> (mit Wanne)
- Terrasse: ca. 23,28 m<sup>2</sup>

Der Keller (NF: ca. 47,84 m<sup>2</sup>) besteht aus:

- Gang: ca. 2,85 m<sup>2</sup>
- Hobbyraum: ca. 28,26 m<sup>2</sup>
- Abstellraum: ca. 3,28 m<sup>2</sup>
- Technikraum: ca. 9,36 m<sup>2</sup>

Highlights:

- **Massivbauweise**
- Belagsfertige Ausführung
- Außenliegender Raffstore sowie Rollläden: Elektrisch bedienbar

????- Das Haus wird durch eine **Luftwärmepumpe** mittels **Fußbodenheizung** beheizt.

- 3-fach verglaste Kunststoff-Alu-Fenster und Terrassentüren
- Hochwertige Hebe-Schiebe-Tür!
- Leerrohr mit Vorspann für die Netzwerkverkabelung in den Technikraum
- Leerverrohrung auf dem Dach für eine Photovoltaikanlage
- Eingangstür aus Aluminium mit einer seitlichen Glaslichte in Milchglas
- Die Klimatisierung erfolgt über eine Deckenkühlung (Betonkernaktivierung)

Baufortschritt:

- Der Bau hat begonnen.

Achtung: Optional kann dieses Reihenhaus auch in schlüsselfertiger Ausführung gekauft werden. Diese beträgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung € 39.000,- brutto. Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung wird mit dem Angebot versandt.

In unmittelbarer Nähe finden Sie Einkaufsmöglichkeiten, wie Supermärkte und Bäckereien, sowie Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken und eine Klinik. Die Verkehrsanbindung dieser Immobilie ist ausgezeichnet. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, wie Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof, sind Sie in kürzester Zeit im Zentrum von Wien oder anderen Stadtteilen. Auch die Infrastruktur in der Umgebung lässt keine Wünsche offen.

Kaufpreis: € 689.000,-

Finanzierungshilfe wird geboten.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser traumhaften Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Investieren Sie in Ihre Zukunft und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in 1210 Wien. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Alle Informationen und Besichtigungen ohne Abschluss eines Kaufvertrages sind unverbindlich und kostenlos.

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

Wagramerstraße 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-ADRESSE UND IHRE WOHNADRESSE ) BEARBEITEN KÖNNEN.

INVESTIEREN statt SPEKULIEREN!

Die Möblierung und Dekoration in den Bildern kann teilweise durch Virtual Staging digital ergänzt worden sein und dient nur der besseren Veranschaulichung der Raumwirkung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap