

Inserat ID: 189893

erstellt am : 13.12.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 799900€

Straße:

1220 Wien, Donaustadt

Wien Österreich

## Kontaktinformationen:

Liliya Mitranic

Tel: +43 660 1992 138

lm@immonestor.at

Wohnfläche: 111.32m<sup>2</sup>

Grundfläche: 206m<sup>2</sup>

## Hirschstetten I Provisionsfrei I Exklusive Doppelhaushälfte in absoluter Ruhelage



Erstbezug I 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. 111,32 m<sup>2</sup> befinden sich 4 lichtdurchflutete Zimmer, welche alle zentral begehbar sind. Der großräumige Keller bietet Ihnen ca. 49,53 m<sup>2</sup> zusätzliche Fläche, die Sie

für Fitness, Home-Office oder Hobbys nutzen können.

Aufteilung des Hauses:

Erdgeschoss:

Vorraum: (ca. 5,03 m<sup>2</sup>)

Wohnküche: (ca. 45,55 m<sup>2</sup>)

WC: (ca. 1,52 m<sup>2</sup>)

Abstellraum: (ca. 1,20 m<sup>2</sup>)

Terrasse: (ca. 17,96 m<sup>2</sup>)

Obergeschoss:

Zimmer 1: (ca. 12,47 m<sup>2</sup>)

Zimmer 2: (ca. 13,59 m<sup>2</sup>)

Zimmer 3: (ca. 13,63 m<sup>2</sup>)

Bad: (ca. 10,39 m<sup>2</sup>)

Flur: (ca. 7,94 m<sup>2</sup>)

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. Außerdem erwartet Sie eine klimafreundliche Photovoltaik-Anlage.

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

elektrisch bedienbare Lichtkuppel

Fußbodenheizung in allen Räumen

moderner Gartenzaun und Außenwasseranschluss

Keller mit ca. 57 m<sup>2</sup> zusätzlicher Fläche

Ebenfalls zeichnet sich diese Doppelhaushälfte durch ihre hervorragende Lage sowie unmittelbare Nähe zur U2 Station Hausfeldstraße und Bushaltestelle 85A 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 zudem auch die Möglichkeit, Ihre Lieblingsfreizeitaktivitäten zu verfolgen!

Kaufpreis: ? 799.900,- Schlüsselfertig

BK: ? 111,74

Provisionsfrei!

Finanzierungshilfe wird geboten!

-----? Als Erste(r) informiert! Jetzt Suchwunsch hinterlegen & vor allen anderen Angebote erhalten: service.immonestor.at-----

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 38E-Mail: lm@immonestor.atWagramer Straße 102,  
1220 Wienwww.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, 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.Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.Suchagent anlegen - <https://service.immonestor.at/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.Infrastruktur / EntfernungenGesundheitArzt

## Eckdaten

Grundfläche: 206m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 111.32m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Haus

Befeuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 37m<sup>2</sup>

hwbklass: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.66m<sup>2</sup>

fgeeklass: A+m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 799900€

Nebenkosten: 185.47€

## Kontaktinformationen

Vorname: Liliya

Nachname: Mitranic

Tel:: +43 660 1992 138

E-Mail: lm@immonestor.at