

Inserat ID: 165612

erstellt am : 09.08.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 979000€

Straße:

1220 Wien, Donaustadt

Wien Österreich

Nutzfläche: 185.75m<sup>2</sup>

Grundfläche: 182m<sup>2</sup>

### Kontaktinformationen:

Liliya Mytsko

Tel: +43 660 1992 138

Im@immonestor.at

## Moderne Doppelhaushälfte mit Garten in Ruhelage! | Mühlwasser



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.

-----? Als Erste(r) informiert!Jetzt Suchwunsch hinterlegen & vor allen anderen Angebote erhalten: [service.immonestor.at](http://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.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 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 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.No ch 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: 182m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Haus

Nutzfläche: 185.75m<sup>2</sup>

Befeuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 27m<sup>2</sup>

Zimmer: 5

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

Bäder: 2

fgeewert: 0.59m<sup>2</sup>

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

## Preisinformationen

Kaufpreis: 979000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Liliya

Nachname: Mytsko

Tel.: +43 660 1992 138

E-Mail: [lm@immonestor.at](mailto:lm@immonestor.at)