

Inserat ID: 233695

erstellt am : 25.06.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 675000€

Straße:

1220 Wien, Donaustadt

Wien Österreich

Wohnfläche: 97.93m²

Kontaktinformationen:

Liliya Mitranic

Tel: +43 660 1992 138

lm@immonestor.at

U-Bahn-Nähe | Exklusive obere Wohneinheit mit Garten, Pool, Doppelgarage & Werkstatt



U-Bahn-Nähe | Exklusive obere Wohneinheit mit Garten, Pool, Doppelgarage & Werkstatt

-----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!-----

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im begehrten 22. Bezirk von Wien. Zum Verkauf steht die obere Wohneinheit eines gepflegten Zweifamilienhauses mit separatem Zugang und hochwertigem Wohnkomfort.

Die Einheit überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnbereiche und attraktive Freiflächen. Besonders hervorzuheben sind der zugehörige Garten, der großzügige Swimmingpool,

die Doppelgarage sowie der praktische Werkstatt- bzw. Geräteraum ? eine seltene Kombination für alle, die urban wohnen und dennoch private Außenflächen genießen möchten.

Die obere Wohneinheit verfügt über einen großzügigen Wohn-/Essbereich mit Küche, der das Herzstück des Wohnens bildet. Ergänzt wird die Raumaufteilung durch einen Flur, einen praktischen Schrankraum, ein Badezimmer mit Wanne und Fenster, zwei Schlafzimmer sowie einen Abstellraum.

Hier zur Aufteilung:

Obergeschoss:

Wohnzimmer / Essbereich + Küche: ca. 45,37 m² - modernes Herzstück der Wohnung mit ausreichend Platz für Familie & Gäste.

Flur

Schrankraum: ca. 6,66 m² - praktischer Ankleide- oder Abstellraum.

Badezimmer mit Wanne und Fenster: ca. 9,27 m² - helles, freundliches Bad mit Wanne und natürlicher Belüftung.

2 Schlafzimmer: ca. 15,38 m² & ca. 12 m² - komfortabel und ruhig

Abstellraum - zusätzlicher Stauraum für Haushaltsgeräte und Vorräte.

Garage:

Doppelgarage: ca. 34,02 m² - viel Platz für zwei Fahrzeuge, geschützt vor Wind und Wetter.

Geräteraum: ca. 9,72 m² - perfekt für Gartengeräte, Fahrräder oder Werkzeuge.

Highlights der Immobilie:

Modernes Wohnen in hochwertiger Ausführung

Swimmingpool: Der ca. 32 m² (8x4 m) große Pool mit Überdachung wurde ca. 2015 erbaut und wird mit Brunnenwasser betrieben!

Der gepflegte Garten verfügt auch über einen Rasenroboter.

Baujahr der Einheit: 2006

Eine Klimaanlage ist vorhanden.

Eckdaten:

Kaufpreis: ? 675.000,-

Provision: 3 % + USt.

Finanzierungshilfe wird geboten.

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

Auf E-Mail Anfrage übermitteln wir Ihnen gerne weitere Unterlagen, Detailinformationen sowie Besichtigungstermine.

Für nähere Auskünfte steht Ihnen gerne zur Verfügung:

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

-----Unser Service endet nicht mit der Unterschrift.Wir begleiten
Käufer:innen und Verkäufer:innen zuverlässig bis zur Schlüsselübergabe ? und darüber hinaus.
Gerne unterstützen wir auch bei Themen wie Energieverträgen, Renovierungsmaßnahmen,
Handwerkerkoordination sowie organisatorischen Fragen rund um die
Immobilie.-----

Transparenz ist uns wichtig: Unsere Immobiliencard als Nachweis unserer gewerblichen
Berechtigung können Sie hier einsehen: immonestor.at/immobiliencard

Alle Angaben beruhen auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers bzw. Dritter und wurden
mit größtmöglicher Sorgfalt verarbeitet. Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und
Aktualität kann jedoch nicht übernommen werden.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer
ausschließlich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Telefonnummer, E-Mail-Adresse
und Wohnanschrift) bearbeiten können.

Die in diesem Exposé verwendeten Visualisierungen, Einrichtungsdarstellungen oder
Raumgestaltungen können teilweise digital bearbeitet, virtuell möbliert (Virtual Staging) oder
KI-gestützt optimiert worden sein. Diese Darstellungen dienen ausschließlich der besseren
Veranschaulichung des Potenzials der Immobilie und stellen keine zugesicherten Eigenschaften
dar.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

Wohnfläche: 97.93m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 58m²

hwbklasse: Cm²

fgeewert: 0.99m²

fgeeklasse: Bm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 675000€

Kontaktinformationen

Vorname: Liliya

Nachname: Mitranic

Tel.: +43 660 1992 138

E-Mail: lm@immonestor.at