



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 213785

erstellt am : 07.04.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 749900€

Straße:

1220 Wien, Donaustadt

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Liliya Mitranic

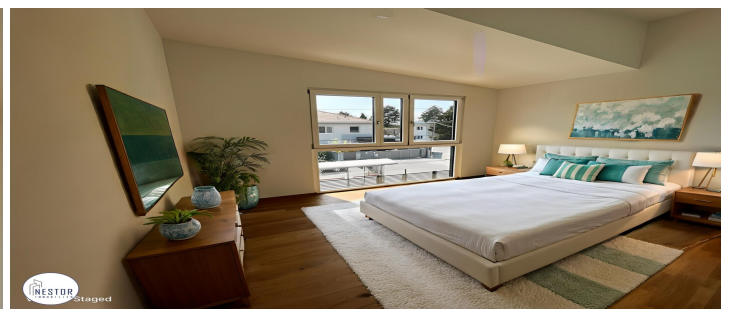
Tel: +43 660 1992 138

Im@immonestor.at

Wohnfläche: 113.05m<sup>2</sup>

Grundfläche: 174.6m<sup>2</sup>

## Eigenheimtraum | Reihenhaus in absoluter Ruhelage | PROVISIONSFREI



## Eigenheimtraum | Reihenhaus in absoluter Ruhelage | PROVISIONSFREI

-----  
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!

-----

Das exklusive Reihenhaus ist ein echtes Juwel. Die moderne Bauweise sowie die hochwertige Ausstattung schaffen ein bequemes und einzigartiges Zuhause. Die Immobilie erstreckt sich auf zwei Stockwerke und bietet insgesamt ca. 113 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Zusätzlichen Nutzraum bietet der großzügige Keller, welcher sich auf ca. 54 m<sup>2</sup> erstreckt. Für den zusätzlichen Wohnkomfort sorgt zudem der zentrale Zugang und hervorragende Aufteilung der Zimmer. Die großen Fenster dieser Immobilie verleihen allen Räumen viel Helligkeit. Der sonnige Garten bildet den perfekten Ort für die Erholung im Freien.

Raumaufteilung des Hauses:

Erdgeschoss:

Vorraum: ca. 8,02 m<sup>2</sup>

Wohnküche: ca. 46,21 m<sup>2</sup>

WC: ca. 1,69 m<sup>2</sup>

Terrasse: ca. 18,00 m<sup>2</sup>

Obergeschoss:

3 Zimmer ca. 14,88 m<sup>2</sup>, ca. 14,01 m<sup>2</sup> & ca. 11,73 m<sup>2</sup>

Bad mit WC: ca. 8,71 m<sup>2</sup>

Flur: ca. 7,91 m<sup>2</sup>

Ein weiteres Highlight dieses Objektes stellt die Ausstattung dar. Für das Reihenhaus wurden exklusive und herausragende Materialien verwendet.

Die erstklassige Ausführung im Durchblick:

Umweltfreundliches Heizen & Kühlen durch die moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe

Eigene Energieversorgung durch eine Photovoltaikanlage

Flügelüberdeckende Sicherheits-Eingangstüre mit einem zusätzlichen Schließsystem

Hochwertige Holz-Alu-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung vom österreichischen Hersteller

Elektrische Rollläden an den Fenstern

Echtholzdielen vom österreichischen Qualitätshersteller

Die Innenstiege ist mit hochwertigem Holzparkett bezogen

Erstklassige Sanitärausstattung von Villeroy & Boch

Fußbodenheizung ist in allen Räumen inkl. Keller vorhanden

Der Keller kann als Büro oder für Freizeitaktivitäten genutzt werden

Die ruhige Lage und die Nähe zur Kirschenallee und dem Nationalpark Donau-Auen bieten zusätzlich zum eigenem Garten eine weitere Möglichkeit für Aktivitäten im Freien. Die Gegend ist sehr ruhig und grün, was sie zu einem idealen Ort für ein Zuhause macht. Supermärkte, Apotheken und Restaurants sind ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Busstation der Linien 26A und 88A, die Sie schnell zur U-Bahnlinie U2 oder U1 bringen.

Kaufpreis: ? 749.900,- Diese Immobilie wird schlüsselfertig übergeben.

Betriebskosten: ca. ? 221,-

Provision: 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 Mitranic, MSc.  
Tel.: +43 660 / 199 21 38  
E-Mail: lm@immonestor.at  
Wagramer Straße 102, 1220 Wien  
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, EMAIL) 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 / Entfernungen

&lt;1.000m Apotheke &lt;1.000m Klinik &lt;3.000m Krankenhaus

&lt;5.500m Kinder & Schulen Schule &lt;1.000m Kindergarten

&lt;1.000m Universität &lt;1.000m Höhere Schule

&lt;2.500m Nahversorgung Supermarkt &lt;500m Bäckerei &lt;1.500m Einkaufszentrum

&lt;1.500m Sonstige Geldautomat &lt;2.000m Bank &lt;1.000m Post

&lt;1.000m Polizei &lt;1.500m Verkehr Bus &lt;500m U-Bahn

&lt;2.500m Straßenbahn &lt;3.500m Bahnhof &lt;2.500m Autobahnanschluss

&lt;6.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 174.6m<sup>2</sup>  
Wohnfläche: 113.05m<sup>2</sup>

Zimmer: 4  
Bäder: 1

Nutzungsart: Haus

Befuerung: Luftwärmepumpe,  
hwbwert: 30m<sup>2</sup>  
hwbklasse: Bm<sup>2</sup>  
fgeewert: 0.54m<sup>2</sup>  
fgeeklasse: A+m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 749900€  
Nebenkosten: 220.36€

## Kontaktinformationen

Vorname: Liliya  
Nachname: Mitranic  
Tel.: +43 660 1992 138  
E-Mail: [Im@immonestor.at](mailto:Im@immonestor.at)