

Inserat ID: 206559

erstellt am : 15.03.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 999000€

Straße:

1220 Wien, Donaustadt

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Liliya Mitranic

Tel: +43 660 1992 138

lm@immonestor.at

Wohnfläche: 194m²

Nutzfläche: 194m²

Grundfläche: 606m²

**Neuer Preis! U-Bahn-Nähe | Traumhaftes
Zweifamilienhaus mit 2 separaten Eingängen, mit
Pool, Garten & Garage ? Wohnen mit Stil**



U-Bahn-Nähe | Traumhaftes Zweifamilienhaus mit Pool, Garten & Garage ? Wohnen mit Stil

-----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 ? einem exquisiten Zweifamilienhaus im begehrten 22. Bezirk

von Wien! Es erwartet Sie hier ein wahres Schmuckstück, das sowohl für Familien als auch für Investoren eine hervorragende Gelegenheit darstellt. Auf einer großzügigen (Wohnnutz-)Fläche von ca. 194 m² bietet dieses gepflegte Haus ausreichend Platz für Ihre individuellen Wohnbedürfnisse. Mit insgesamt 7 Zimmern haben Sie die Freiheit, Ihre Wohnräume nach Ihren Vorstellungen zu gestalten ? sei es als großzügige Familienwohnung oder als ideale Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Zu den praktischen Merkmalen des Hauses zählen die Garage und vier Stellplätze, die Ihnen stets eine stressfreie Parkplatzsuche garantieren. Die Duplex-Garage bietet zusätzlichen Platz und schützt Ihr Fahrzeug vor Witterungseinflüssen. Dieses Zweifamilienhaus in 1220 Wien ist nicht nur eine Immobilie, sondern ein Ort, an dem Erinnerungen geschaffen werden. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ihr Traumhaus wartet auf Sie.

Hier zur Aufteilung:

Dieses Zweifamilienhaus hat 2 separate Eingänge und Wohneinheiten. Im Erdgeschoss befindet sich die erste Einheit, während sich im Obergeschoss die zweite Einheit befindet.

Erdgeschoss: Diese Einheit ist ideal für Paare, Senioren oder als unabhängige Wohneinheit für Familienmitglieder geeignet.

Vorraum - einladender Eingangsbereich mit Platz für Garderobe und Stauraum.

Küche - separate Küche mit ausreichend Arbeitsfläche und Stauraum ? ideal für den täglichen Kochkomfort.

Speis - praktischer Vorratsraum, über den Vorraum zugänglich, für zusätzliche Lagerfläche.

Badezimmer + WC - gepflegt und mit praktischer Raumaufteilung.

Wohnzimmer - zentraler Wohlfühlbereich

Gang

Schrankraum /Essbereich: ca. 37,33 m² - flexibel nutzbar als Ess-, Arbeits- oder Familienbereich.

2 Schlafzimmer: ca. 26 m² & ca. 12 m² - geräumig, ruhig gelegen.

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.

Keller (der ersten Einheit zugehörig):

Kellerraum: ca. 18 m², von außen zugänglich.

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

Großzügige überdachte Terrasse mit herrlichem Grünblick: ca. 40 m². Diese geht in eine nicht überdachte Terrasse über.

Swimmingpool: der ca. 32 m² (8x4 m) große Pool im Überdachung wurde ca. 2015 erbaut.

Der gepflegte Garten verfügt auch über einen Rasenroboter.

Erstbau: 1934, Erweiterungen 1980 & 2006

Die erste Einheit ist barrierefrei!

Thermische Sanierung (2006/2007) & 3-fach-verglaste Fenster inkl. Außenrollos

3 Schlafzimmer mit Klimaanlage

Vor der Doppelgarage können Gäste mit insgesamt weiteren 4 Autos parken.

Rückbau zu einer Einheit problemlos möglich.

Eckdaten:

Kaufpreis: ? 999.000,-

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 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 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.

INVESTIEREN statt SPEKULIEREN!

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.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 / Entfernungen Gesundheit Arzt

Eckdaten

Grundfläche: 606m²

Wohnfläche: 194m²

Nutzfläche: 194m²

Zimmer: 7

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 58m²

hwbklasse: Cm²

fgeewert: 0.99m²

fgeeklasse: Bm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 999000€

Kontaktinformationen

Vorname: Liliya

Nachname: Mitranic

Tel.: +43 660 1992 138

E-Mail: lm@immonestor.at