



Inserat ID: 213776

erstellt am : 07.04.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 849000€

Straße:

1220 Wien, Donaustadt

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Boro Mitranic

Tel: +43 699 11694630

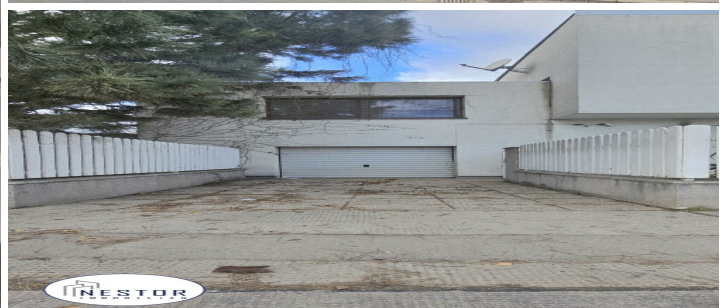
boro@immonestor.at

Wohnfläche: 161.8m²

Nutzfläche: 233.34m²

Grundfläche: 699m²

Neuer Preis! Exquisites Einfamilienhaus mit Indoor-Pool-Vorbereitung ? großzügiges Wohnen in Toplage



Neuer Preis! Exquisites Einfamilienhaus mit Indoor-Pool-Vorbereitung ? großzügiges Wohnen in Toplage

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!

Dieses charmante und gepflegte Einfamilienhaus in einer sehr guten Lage des 22. Bezirks bietet Ihnen ca. 161,8 m² Wohnfläche, ein großzügiges Grundstück sowie einen privaten Pool. Die klare Raumaufteilung, der schöne Garten und das vorhandene Ausbaupotenzial machen die Liegenschaft zu einer attraktiven Option ? sowohl für Familien als auch für Projektentwickler, die die Widmung und Grundstücksform schätzen.

Ein Zuhause mit vielen Möglichkeiten, das darauf wartet, nach eigenen Vorstellungen modernisiert zu werden.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

Windfang & amp; Vorraum

Großzügiges Wohnzimmer (ca. 41,77 m²) mit Blick ins Grüne

Küche mit angrenzender Wohnstube

WC

Garage

Terrasse

Garten mit Biotop

Obergeschoss:

Vorraum

2 Schlafzimmer: ca. 18,83 m² & amp; ca. 9,30 m² ? ruhig gelegen, mit Wohlfühlatmosphäre

4 Kabinette - flexibel nutzbar als Kinderzimmer, Büro oder Ankleideraum

Gang

3 Badezimmer: ca. 6,94 m²

4 WC's

Terrasse

Keller:

Schwimmhalle mit Indoor-Pool-Vorbereitung

2 Lagerräume

Heizraum

Waschküche

Zustand & Potenzial

Das Haus befindet sich in einem soliden Gesamtzustand, benötigt jedoch Sanierungen bzw. Modernisierungen, wodurch sich hervorragende Möglichkeiten zur persönlichen Gestaltung ergeben. Die Mischung aus großzügigen Flächen und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten macht diese Immobilie besonders wertvoll.

Die Liegenschaft befindet sich in 1220 Wien, nur wenige Gehminuten von der U2-Station Hausfeldstraße entfernt, während sich eine Busstation in unmittelbarer Nähe befindet. Eine ideale Kombination aus urbaner Anbindung und ruhiger Wohnlage. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe: Arzt, Apotheke, Kindergarten, Schulen, Supermarkt, Bäckerei, Bank, Geldautomat, Post sowie mehrere Bus- und Straßenbahnlinien. Perfekt für Familien, Berufspendler und alle, die Wert auf eine gute Infrastruktur legen.

Kaufpreis: ? 849.000,-

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:

Herr
Boro MITRANIC, akad. IM
Tel.: +43 699 / 11 69 46 30
E-Mail: boro@immonestor.at
Wagramerstraße 102, 1220 Wien
www.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](https://www.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 / Entfernungen
Gesundheit
<500m Apotheke <1.000m Klinik <1.500m Krankenhaus <2.000m Kinder
<1.500m Kindergarten <500m Universität

<2.000mHöhere Schule <2.000mNahversorgungSupermarkt <500mBäckerei
<1.000mEinkaufszentrum <3.000mSonstigeBank <1.000mGeldautomat
<1.000mPost <1.000mPolizei <1.500mVerkehrBus <500mU-Bahn
<500mStraßenbahn <1.000mBahnhof <500mAutobahnanschluss
<2.500mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 699m²

Wohnfläche: 161.8m²

Nutzfläche: 233.34m²

Zimmer: 7

Bäder: 3

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 135m²

hwbklasse: Dm²

fgeewert: 2.16m²

fgeeklasse: Dm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 849000€

Kontaktinformationen

Vorname: Boro

Nachname: Mitranic

Tel.: +43 699 11694630

E-Mail: boro@immonestor.at