

Inserat ID: 165613

erstellt am : 09.08.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 969000€

Straße:

1220 Wien, Donaustadt

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Liliya Mytsko

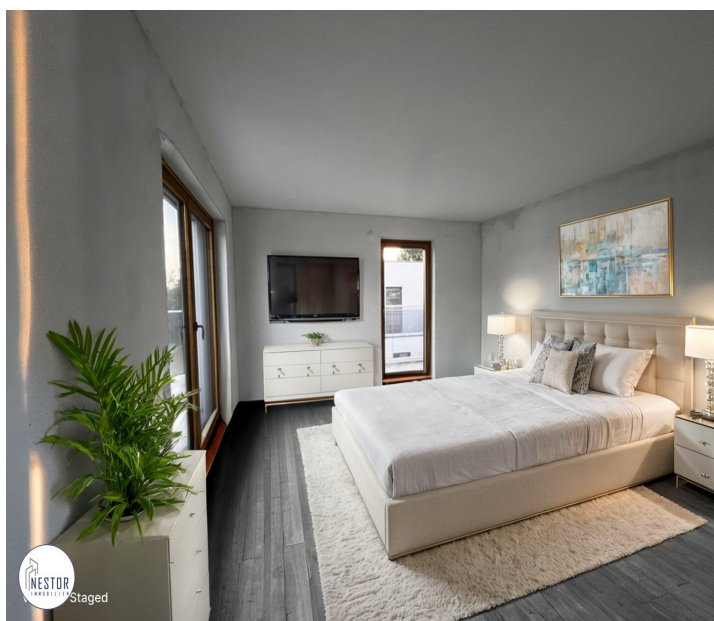
Tel: +43 660 1992 138

lm@immonestor.at

Nutzfläche: 186.14m²

Grundfläche: 180m²

Mühlwasser | Moderne Doppelhaushälfte mit Garten in Ruhelage!



Moderne Doppelhaushälfte mit Garten in Ruhelage! | Mühlwasser

-----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!-----

Auf einer großzügigen Fläche von ca. 137,16 m² 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. Diese atemberaubende Doppelhaushälfte ist die perfekte Kombination aus moderner Ausführung

und urbaner Lebensqualität.

Die Aufteilung des Hauses:

Erdgeschoss:

Wohnküche: ca. 38,87 m²

WC: ca. 1,82 m²

Vorraum: ca. 4,18 m²

Vorgarten inkl. Zugang+Zufahrt: ca. 58,31 m²

Garten (mit Terrasse): ca. 60,29 m²

1. Obergeschoss:

Zimmer 1: ca. 15,05 m²

Zimmer 2: ca. 14,07 m²

Zimmer 3: ca. 13,90 m²

Bad mit WC: ca. 7,20 m²

Gang: ca. 5,18 m²

2. Obergeschoss:

Zimmer: ca. 23,21 m²

Schrankraum: ca. 4,35 m²

Bad mit WC: ca. 9,33 m²

Dachterrasse: ca. 13,89 m²

Keller:

Kellerraum 1: ca. 28,49 m²

Kellerraum 2: ca. 9,89 m²

Technikraum: ca. 4,14 m²

Vorraum: ca. 6,46 m²

Das Haus verfügt über zwei Badezimmer mit Fenstern, die außer Helligkeit auch die natürliche Lüftung der Nassräume ermöglichen und somit zum erhöhten Wohnkomfort beitragen.

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.

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.

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: ? 969.000,-

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-----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.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT 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.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

Grundfläche: 180m²

Nutzungsart: Haus

Nutzfläche: 186.14m²

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 27m²

Zimmer: 5

hwbklasse: Bm²

Bäder: 2

fgeewert: 0.59m²

fgeeklasse: A+m²

Preisinformationen

Kaufpreis: 969000€

Kontaktinformationen

Vorname: Liliya

Nachname: Mytsko

Tel.: +43 660 1992 138

E-Mail: lm@immonestor.at