



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 213835

erstellt am : 07.04.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 649000€

Straße:

1220 Wien, Donaustadt

Wien Österreich

Wohnfläche: 105m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 156m<sup>2</sup>

Grundfläche: 270m<sup>2</sup>

### Kontaktinformationen:

Boro Mitranic

Tel: +43 699 11694630

boro@immonestor.at

## Traumhaftes Einfamilienhaus in Wien: 4 Zimmer, Garten, Terrasse & Garage!



Traumhaftes Einfamilienhaus in Wien: 4 Zimmer, Garten, Terrasse & Garage!

-----  
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!

-----

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause ? einem bezaubernden Einfamilienhaus im aufstrebenden 22. Wiener Bezirk! Dieses gepflegte Schmuckstück mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 105 m<sup>2</sup> bietet Ihnen und Ihrer Familie nicht nur ein gemütliches Zuhause, sondern auch die Möglichkeit, das Leben in vollen Zügen zu genießen. Mit insgesamt vier hellen und einladenden Zimmern haben Sie ausreichend Platz, um Ihre individuellen Wohnbedürfnisse zu erfüllen. Ob als Familiennest oder Rückzugsort für kreative Projekte ? dieses Haus wird all Ihren Ansprüchen gerecht. Der Garten und die einladende Terrasse laden dazu ein, die warmen Sonnenstrahlen zu genießen und gesellige Abende mit Freunden und Familie zu verbringen. Stellen Sie sich vor, wie Sie an warmen Sommertagen im Garten entspannen oder im Winter am Kaminfeuer sitzen und die wohlige Wärme der Fußbodenheizung spüren. Dank der energieeffizienten Luftwärmepumpe sind Sie auch in der kalten Jahreszeit bestens versorgt. Die hochwertige Ausstattung sorgt nicht nur für ein stilvolles Ambiente, sondern auch für eine angenehme Wohnatmosphäre. Die moderne Einbauküche ist der perfekte Ort, um kulinarische Meisterwerke zu kreieren und mit Ihren Liebsten zu teilen. Die südlich ausgerichtete Terrasse bietet Ihnen einen traumhaften Ausblick ins Grüne ? hier können Sie den Alltag hinter sich lassen und die Natur genießen. Dieses Einfamilienhaus ist nicht nur ein Wohnraum, sondern ein Ort, an dem Erinnerungen geschaffen werden. Lassen Sie sich die Gelegenheit nicht entgehen, Teil dieser wunderbaren Nachbarschaft zu werden.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

Großzügiger Wohn-Ess-Küchenbereich (mit Kamin): ca. 44,25 m<sup>2</sup>

Vorraum

WC mit Fenster

Zugang zur Terrasse (ca. 20 m<sup>2</sup>) und in den Garten (ca. 161 m<sup>2</sup>)

Obergeschoss:

Galerie / Gang

3 Schlafzimmer: ca. 12,75 m<sup>2</sup>, ca. 12,59 m<sup>2</sup> & ca. 10,09 m<sup>2</sup>

Badezimmer mit Wanne, Dusche und WC: ca. 7,43 m<sup>2</sup>

Keller:

Hobbyraum: ca. 25,00 m<sup>2</sup>

Lagerraum: ca. 7,88 m<sup>2</sup>

Waschraum / 2. Lagerraum: ca. 11,96 m<sup>2</sup>

Vorraum

Highlights der Immobilie:

Modernes Wohnen in hochwertiger Ausführung

Baujahr: 2000

Eine hochwertige Samsung-Luftwärmepumpe sowie neue 3-fach verglaste Fenster mit Rollos der Firma Josko wurden 2024 neu verbaut/installiert.

Fußbodenheizung sowie Radiatoren in den Räumen

Einbruchhemmende Eingangstür

Lichtdurchflutete Räume!

Hochwertige Fliesen- und Parkettböden

Großzügiger Garten (mit automatischer Bewässerung) mit Terrasse

Ruhige Wohnlage mit sehr guter Infrastruktur

Holzriegelhaus mit Dichtbetonkeller

Garage mit elektrischem Tor

Gartenhütte: ca. 12 m<sup>2</sup>

Ein Biotop befindet sich im Garten

Ein überdachter Stellplatz für Fahrräder ist vorhanden

Moderne Einbauküche

Kaufpreis: ? 649.000,-

Betriebskosten: ? 50,-

Provision: 3% + USt.

Finanzierungshilfe wird geboten!

-----  
? Als Erste(r) informiert!

Jetzt Suchwunsch hinterlegen & vor allen anderen Angebote erhalten:

Auf E-Mail Anfrage lassen wir Ihnen gerne mehr Informationen zukommen. Für weitere Auskünfte wenden Sie sich an:

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

Alle Angaben basieren alleinig 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 NACHWEISPFICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, EMAIL-ADRESSE UND IHRE WOHNADRESSE ) 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;4.500m Kinder & Schulen Schule &lt;500m Kindergarten &lt;500m Universität

&lt;1.000m Höhere Schule &lt;2.500m Nahversorgung Supermarkt &lt;1.000m Bäckerei

&lt;1.500m Einkaufszentrum &lt;2.000m Sonstige Geldautomat &lt;2.500m Bank

&lt;1.500m Post &lt;1.000m Polizei &lt;2.500m Verkehr Bus &lt;500m U-Bahn

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

&lt;6.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 270m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 105m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 156m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 58.2m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.83m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 649000€

Nebenkosten: 50€

## Kontaktinformationen

Vorname: Boro

Nachname: Mitranic

Tel.: +43 699 11694630

E-Mail: boro@immonestor.at