



Inserat ID: 55294

erstellt am : 17.04.2024

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 699900€

Straße:

1220 Wien, Donaustadt

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Florian Grestenberger

Tel: +43 699 19290477

fg@immonestor.at

Wohnfläche: 123.01m<sup>2</sup>

Grundfläche: 215.7m<sup>2</sup>

## Provisionsfrei | Lichtdurchflutete Doppelhaushälfte in absoluter Ruhelage | Erstbezug



Erstbezug | Exklusive Doppelhaushälfte in absoluter Ruhelage

-----[www.immonestor.at](http://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!-----

Diese exklusive Doppelhaushälfte besticht durch ihre moderne Architektur und optimale Grundrisse. Der großzügige Südgarten ist optimal ausgerichtet und bereitet Ihnen 365 Tage im Jahr Freude! Auf einer Fläche von ca. 123 m<sup>2</sup> befinden sich 4 lichtdurchflutete Zimmer, welche alle zentral begehbar sind. Der geräumige Keller bietet Ihnen ca. 57 m<sup>2</sup> zusätzliche Fläche, die Sie für

Fitness, Home-Office oder Hobbys benutzen können.

Aufteilung des Hauses:

Erdgeschoss:

Vorraum: (ca. 7,44 m<sup>2</sup>)

Wohnküche: (ca. 51,38 m<sup>2</sup>)

WC: (ca. 1,79 m<sup>2</sup>)

Terrasse: (ca. 20,30 m<sup>2</sup>)

Obergeschoss:

Zimmer 1 inkl. Schrankraum: (ca. 12,68 m<sup>2</sup> + ca. 2,89 m<sup>2</sup>)

Zimmer 2: (ca. 15,03 m<sup>2</sup>)

Zimmer 3: (ca. 12,64 m<sup>2</sup>)

Bad: (ca. 9,30 m<sup>2</sup>)

Flur: (ca. 9,86 m<sup>2</sup>)

Der Erstbezug dieser Doppelhaushälfte garantiert Ihnen eine makellose und hochwertige Ausstattung. Fliesen und Parkettböden verleihen den Räumen ein elegantes und zeitgemäßes Ambiente. Es wurden ausschließlich hochwertige Materialien verwendet, um den höchsten Ansprüchen zu entsprechen.

Das effiziente Heiz- und Kühlsystem inklusive Fußbodenheizung sorgt für optimale Temperaturregulierung im gesamten Haus und kann den eigenen Vorlieben angepasst werden. Lästige Parkplatzsuche gehört der Vergangenheit an! Ein hauseigener Parkplatz direkt vor der Haustüre ist im Kaufpreis inkludiert.

Weitere Highlights der Immobilie:

Flügelüberdeckende Sicherheits-Eingangstüre

Holz-Alu-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung

edle Echtholzdielen

moderne, großflächige Hebe-/Schiebetüren

Rollläden bei allen Fenstern und Terrassentüren

Bodentiefe Dusche

exklusive Sanitärausstattung

Fußbodenheizung in allen Räumen

moderner Gartenzaun und Außenwasseranschluss

Keller mit ca. 57 m<sup>2</sup> zusätzlicher Fläche

Ebenfalls zeichnet sich diese Doppelhaushälfte durch ihre hervorragende Lage sowie unmittelbare Nähe zur U2 Station Aspern Nord und Bushaltestelle 89A aus. Der Standort bietet eine großartige Infrastruktur, gepaart mit schneller Erreichbarkeit aller Geschäfte des täglichen Gebrauchs. In den umliegenden Erholungsgebieten inmitten der Natur gibt es außerdem auch die Möglichkeit Ihre Lieblingsfreizeitaktivitäten zu verfolgen!

Kaufpreis: ? 699.900,- Schlüsselfertig

BK: ? 152,00

Provisionsfrei!

Finanzierungshilfe wird geboten!

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

Herr Florian Grestenberger Tel.: +43 699 / 19290477 E-Mail: fg@immonestor.at

Wagramer Straße 102, 1220 Wien [www.immonestor.at](http://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 kein 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.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit Arzt

## Eckdaten

Grundfläche: 215.7m<sup>2</sup>  
Wohnfläche: 123.01m<sup>2</sup>

Zimmer: 4  
Bäder: 1

Nutzungsart: Haus

Befuerung: Luftwärmepumpe,  
hwbwert: 36m<sup>2</sup>  
hwbklasse: Bm<sup>2</sup>  
fgeewert: 0.72m<sup>2</sup>  
fgeeklasse: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 699900€  
Nebenkosten: 152€

## Kontaktinformationen

Vorname: Florian  
Nachname: Grestenberger  
Tel.: +43 699 19290477  
E-Mail: fg@immonestor.at