

Inserat ID: 189884

erstellt am : 13.12.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 1299900€

Straße:

1220 Wien, Donaustadt

Wien Österreich

Wohnfläche: 165m<sup>2</sup>

Grundfläche: 320m<sup>2</sup>

### Kontaktinformationen:

Liliya Mitranic

Tel: +43 660 1992 138

Im@immonestor.at

## Exklusives Einfamilienhaus am Mühlwasser - PROVISIONSFREI



### Exklusives Einfamilienhaus am Mühlwasser - PROVISIONSFREI

-----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!-----

Das einzigartige Einfamilienhaus befindet sich in einer sehr begehrten Gegend vom 22. Bezirk. Dieses Einfamilienhaus ist eine hervorragende Wahl für Paare oder Familien, die nach einer modernen und luxuriösen Immobilie suchen, die in der Nähe des Stadtzentrums liegt. Der Garten und die großzügige Terrasse verleihen ein Urlaubsgefühl in eigenem Zuhause. Die hohen Fenster

der Immobilien sorgen für viel Helligkeit in allen Räumen. Der große Wohn- und Küchenbereich bietet viel Platz für gemeinsame Abende mit der Familie und Freunden. Zudem lässt die Ausführung dieser Immobilie keine Wünsche offen. Dies bezieht sich sowohl auf die Qualität und das Design, als auch auf die Nachhaltigkeit. Die umweltfreundliche Luftwärmepumpe beheizt das Haus und versorgt es mit Warmwasser. Die praktische Planung der Räume ist ein weiteres Plus dieses Objektes. Alle Zimmer sind zentral begehbar und sind wie folgt verteilt:

Erdgeschoss:

Wohnbereich: ca. 19,16 m<sup>2</sup>  
Küche & Essbereich: ca. 27,24 m<sup>2</sup>  
Vorraum: ca. 9,29 m<sup>2</sup>  
Abstellraum: ca. 4,91 m<sup>2</sup>  
WC: ca. 1,36 m<sup>2</sup>  
Terrasse: ca. 22,72 m<sup>2</sup>  
Garage: ca. 19,59 m<sup>2</sup>

1. Obergeschoss:

Zimmer: ca. 16,01 m<sup>2</sup>  
Zimmer: ca. 17,71 m<sup>2</sup>  
Zimmer: ca. 11,13 m<sup>2</sup>  
Bad und WC: ca. 9,58 m<sup>2</sup>  
Flur: ca. 3,51 m<sup>2</sup>

2. Obergeschoss:

Zimmer: ca. 19,65 m<sup>2</sup>  
Bad und WC: ca. 7,12 m<sup>2</sup>  
Abstellraum: ca. 9,73 m<sup>2</sup>  
Flur: ca. 3,96 m<sup>2</sup>  
Terrasse: ca. 14,25 m<sup>2</sup>

Das Haus verfügt über keinen Keller.

Besonderheiten der hochwertigen Ausstattung:

Flügelüberdeckende Sicherheits-Eingangstüre mit einem zusätzlichen Schließsystem  
Hochwertige Holz-Alu-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung vom österreichischen Hersteller  
Elektrische Rollläden an den Fenstern  
Fußbodenheizung ist in allen Räumen inkl. Keller vorhanden  
Klimaanlage in allen Räumen  
Erstklassige Sanitärausstattung von Villeroy & Boch  
Böden sind mit hochwertigem Holzparkett bezogen  
Umweltfreundliches Heizen durch die moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe  
Große Garage

Das Haus liegt in einer begehrten Wohngegend mit hervorragender Verkehrsanbindung. Der Naturpark Lobau sowie das Mühlwasser schaffen eine ruhige und familienfreundliche Umgebung. In dieser Gegend befinden sich zahlreiche Wanderwege sowie Flächen, die zum Picknick oder zur Erholung genutzt werden können.

Der Autobahnanschluss und die U-Bahn-Nähe sorgen für eine perfekte Verkehrsanbindung. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und stellt eine gute Verbindung zur U-Bahnlinie U2 dar.

Die Nahversorger wie Spar und Billa befinden sich in der Nähe.

Kaufpreis:

Schlüsselfertig: ? 1.299.900,-

Finanzierungshilfe wird geboten.

-----? Als Erste(r) informiert!Jetzt Suchwunsch hinterlegen & vor allen anderen Angebote erhalten: [service.immonestor.at](mailto: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.at](mailto:lm@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 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, 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.Nothing found? 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/deInfrastruktur/EntfernungenGesundheitArzt>

## Eckdaten

Grundfläche: 320m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 165m<sup>2</sup>

Zimmer: 5

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

Befuerung: Luftwärmepumpe,  
hwbwert: 46m<sup>2</sup>

fgeewert: 0.66m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 1299900€

## Kontaktinformationen

Vorname: Liliya

Nachname: Mitranic

Tel.: +43 660 1992 138

E-Mail: [lm@immonestor.at](mailto:lm@immonestor.at)