



Inserat ID: 165626

erstellt am : 09.08.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 879000€

Straße:

1210 Wien, Floridsdorf

Wien Österreich

Wohnfläche: 147.73m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 254.46m<sup>2</sup>

### Kontaktinformationen:

Boro Mitranic

Tel: +43 699 11694630

boro@immonestor.at

## Erstbezugstraum | Doppelhaushälfte mit Garten in Ruhelage!



Erstbezugstraum | Doppelhaushälfte mit Garten in Ruhelage!

-----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 Doppelhaushälfte bietet Ihnen nicht nur eine moderne und stilvolle Wohnatmosphäre, sondern auch eine erstklassige Lage. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese Immobilie bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und modernes Leben brauchen. Mit einer Fläche von ca. 147,73 m<sup>2</sup> und 5 geräumigen Zimmern bietet dieses Haus ausreichend Platz für eine Familie oder

für diejenigen, die gerne Gäste empfangen. Ein besonderes Highlight dieser Doppelhaushälfte sind die insgesamt zwei Terrassen sowie der Balkon, welche Ihnen einen atemberaubenden Blick auf die umliegende Gegend bieten. Genießen Sie entspannte Stunden im Freien, während Sie die Sonne auf Ihrer Haut spüren und den Alltag hinter sich lassen. Der liebevoll angelegte Garten bietet Ihnen zudem die Möglichkeit, Ihre grünen Daumen zu entfalten und Ihre eigenen Gemüsesorten anzubauen. Ein besonderes Highlight dieses Hauses ist der Erstbezug. Sie haben die Möglichkeit, der Erste zu sein, der in diesem Haus lebt und es nach Ihren Wünschen und Vorstellungen zu gestalten. Die moderne Architektur und die hochwertigen Materialien schaffen eine elegante und zeitlose Atmosphäre. Die moderne Architektur sorgen für ein harmonisches Gesamtbild und lassen keine Wünsche offen. Im Inneren des Hauses erwartet Sie ein offener Wohn- und Essbereich, der durch die großen Fensterflächen viel Tageslicht einfängt und somit eine helle und freundliche Atmosphäre schafft. Der Stellplatz direkt vor dem Haus sorgt für eine stressfreie Parkmöglichkeit für Ihr Auto. Besonders hervorzuheben sind die zahlreichen Außenbereiche, die Ihnen zur Verfügung stehen. Die Fußbodenheizung sorgt für ein angenehmes Raumklima in allen Jahreszeiten. Die moderne Luftwärmepumpe sorgt für eine umweltfreundliche und kostengünstige Heizung. Diese Immobilie wird voraussichtlich 2026 fertiggestellt und besteht aus drei Ebenen.

Das Erdgeschoss (WNF: ca. 51,79 m<sup>2</sup>) besteht aus:- Wohnküche: ca. 38,77 m<sup>2</sup>- Vorraum: ca. 7,96 m<sup>2</sup>- Technik: ca. 3,32 m<sup>2</sup>- WC: ca. 1,74 m<sup>2</sup>- Terrasse: ca. 13,25 m<sup>2</sup>- Garten: ca. 216,67 m<sup>2</sup>

Das Obergeschoss (WNF: ca. 63,78 m<sup>2</sup>) besteht aus:- Gang: ca. 6,44 m<sup>2</sup>- 3 Zimmer: ca. 18,75 m<sup>2</sup>, ca. 17,12 m<sup>2</sup> (mit ca. 4,48 m<sup>2</sup> Garderobe, Loggia: ca. 2,61 m<sup>2</sup> & ca. 4,35 m<sup>2</sup> Balkon), ca. 11,55 m<sup>2</sup>- Bad + WC: ca. 5,44 m<sup>2</sup> (mit Wanne)

Das Dachgeschoss (WNF: ca. 32,16 m<sup>2</sup>) besteht aus:- Gang: ca. 2,48 m<sup>2</sup>- Zimmer: ca. 24,43 m<sup>2</sup>- Bad + WC: ca. 5,25 m<sup>2</sup> (mit Wanne)- Terrasse: ca. 35,57 m<sup>2</sup>

Der Keller (NF: ca. 55,87 m<sup>2</sup>) besteht aus:- Gang: ca. 3,77 m<sup>2</sup>- Hobbyraum: ca. 33,92 m<sup>2</sup>- Abstellraum: ca. 2,14 m<sup>2</sup>- Technikraum: ca. 11,76 m<sup>2</sup>

Highlights:- Massivbauweise- Belagsfertige Ausführung- Leerrohr mit Vorspann für die Netzwerkverkabelung in den Technikraum- Leerverrohrung auf dem Dach für eine Photovoltaikanlage- Außenliegender Raffstore sowie Rollläden: Elektrisch bedienbar????- Das Haus wird durch eine Luftwärmepumpe mittels Fußbodenheizung beheizt.- 3-fach verglaste Kunststoff-Alu-Fenster und Terrassentüren- Hochwertige Hebe-Schiebe-Tür!- Eingangstür aus Aluminium mit einer seitlichen Glaslichte in Milchglas- Die Klimatisierung erfolgt über eine Deckenkühlung (Betonkernaktivierung)

Baufortschritt:- Die Planungsphase wurde erfolgreich abgeschlossen. Der Baubeginn ist für den Sommer dieses Jahres vorgesehen.

Achtung: Optional kann diese Doppelhaushälfte auch in schlüsselfertiger Ausführung gekauft werden. Diese beträgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung ? 39.000,- brutto. Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung wird mit dem Angebot versandt. In unmittelbarer Nähe finden Sie Einkaufsmöglichkeiten, wie Supermärkte und Bäckereien, sowie Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken und eine Klinik. Die Verkehrsanbindung dieser Immobilie ist ausgezeichnet. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, wie Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof, sind Sie in kürzester Zeit im Zentrum von Wien oder anderen Stadtteilen. Auch die Infrastruktur in der Umgebung lässt keine Wünsche offen.

+++ Weitere Häuser werden auf diesem Grundstück zum Kauf angeboten +++

Kaufpreis: ? 879.000,-

Finanzierungshilfe wird geboten.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser traumhaften Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Investieren Sie in Ihre Zukunft und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in 1210 Wien. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Alle Informationen und Besichtigungen ohne Abschluss eines Kaufvertrages sind unverbindlich und kostenlos.

-----? 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:

HerrBoro MITRANIC, akad. IMTel.: +43 699 / 11 69 46 30E-Mail:

boro@immonestor.atWagramerstraße 102, 1220 Wienwww.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 NACHWEISPF LICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, EMAIL-ADRESSE UND IHRE WOHNADRESSE ) BEARBEITEN KÖNNEN.**

**INVESTIEREN statt SPEKULIEREN!**

Die Möblierung und Dekoration in den Bildern kann teilweise durch Virtual Staging digital ergänzt worden sein und dient nur 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

Wohnfläche: 147.73m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 254.46m<sup>2</sup>

Zimmer: 5

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 37.6m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.68m<sup>2</sup>

fgeeklasse: A+m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 879000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Boro

Nachname: Mitranic

Tel.: +43 699 11694630

E-Mail: boro@immonestor.at