

Inserat ID: 189874

erstellt am : 13.12.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 249000€

Straße:

1210 Wien, Floridsdorf

Wien Österreich

## Kontaktinformationen:

Boro Mitranic

Tel: +43 699 11694630

boro@immonestor.at

Wohnfläche: 120.53m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 145.35m<sup>2</sup>

Grundfläche: 476m<sup>2</sup>

## Neuer Preis! | Pacht | Marchfeldkanal | Einfamilienhaus in Ruhelage!



Marchfeldkanal | Einfamilienhaus in Ruhelage!

-----www.immonestor.at - Weitere ähnliche Objekte 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!!-----

Zum Verkauf gelangt ein ca. 120 m<sup>2</sup> großes Einfamilienhaus mit gepflegten Garten. Das Haus  
befindet sich im 21. Bezirk in einer Top Lage und wurde ursprünglich in den 1940er Jahren errichtet

und stufenweise erweitert.

Das Haus teilt sich wie folgt auf:

Erdgeschoss:+ 2 Vorräume: ca. 12,03 m<sup>2</sup> und ca. 6,95 m<sup>2</sup>+ Küche: ca. 10,98 m<sup>2</sup>+ 2 Zimmer: ca. 19,58 m<sup>2</sup> & ca. 14,78 m<sup>2</sup>+ Bad + WC: ca. 7,93 m<sup>2</sup>+ Heizraum: ca. 5,04 m<sup>2</sup>+ Abstellraum: ca. 7,57 m<sup>2</sup>  
Dachgeschoss: + 2 Vorräume: ca. 9,35 m<sup>2</sup> und ca. 7,95 m<sup>2</sup>+ 2 Zimmer: ca. 18,66 m<sup>2</sup> und ca. 10,23 m<sup>2</sup>+ WC: ca. 2,09 m<sup>2</sup>

Keller: ca. 6,55 m<sup>2</sup>

#### HIGHLIGHTS:

+ Auf dem Grundstück befindet sich eine Garage (ca. 16 m<sup>2</sup>) sowie weitere zwei Abstellplätze.+ Im Garten steht ein kleines Gartenhaus (ca. 5,66 m<sup>2</sup>) zur Verwendung.+ Das Haus befindet sich in zweiter Reihe.+ Superädifikat auf Pachtgrund+ Es gibt sowohl städtisches Wasser für die Trinkwasserversorgung und eine eigene Nutzwasserversorgung aus dem hauseigenen Brunnen. Beheizt wird das Haus mittels Brennwert- Therme. Neben Wasser gibt es Kanalanschluss, Stromanschluss, Gas und Telekomanschluss.

Kaufpreis: ? 249.000,-

Provision: 3% + USt.

Finanzierungshilfe wird geboten.

Pacht pro Monat: ca. ? 547,64 (weitere Details auf Anfrage!)

Diese Immobilie befindet sich in einer sehr guten Infrastruktur sowie Verkehrsanbindung.Alle Nahversorger sowie der Marchfeldkanal befindet sich in der Nähe.+ Straßenbahn: 26+ Bus: 33B Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne / Energieausweis sowie weiteren Details sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

-----? 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:

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

boro@immonestor.atWagramerstraße 102, 1220 Wienwww.immonestor.at

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

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.

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.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zummindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.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: 476m<sup>2</sup>  
Wohnfläche: 120.53m<sup>2</sup>  
Nutzfläche: 145.35m<sup>2</sup>

Zimmer: 4  
Bäder: 1

Nutzungsart: Haus  
Heizungsart: Zentral  
  
hbwert: 234m<sup>2</sup>  
hwbklasse: Cm<sup>2</sup>  
fgeewert: 2.39m<sup>2</sup>  
fgeeklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 249000€  
Nebenkosten: 50€

## Kontaktinformationen

Vorname: Boro  
Nachname: Mitranic  
Tel:: +43 699 11694630  
E-Mail: boro@immonestor.at