



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 213805

erstellt am : 07.04.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 749000€

Straße:

1210 Wien, Floridsdorf

Wien Österreich

Wohnfläche: 131.56m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 147.98m<sup>2</sup>

### **Kontaktinformationen:**

Boro Mitranic

Tel: +43 699 11694630

boro@immonestor.at

## **Exklusive 5-Zi Einfamilienhaus mit Garten! | Erstbezug**



## **Exklusive 5-Zi Einfamilienhaus mit Garten! | Erstbezug**

-----  
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!

-----  
Inmitten der pulsierenden Stadt Wien erwartet Sie eine einzigartige Immobilie, die keine Wünsche

offen lässt. Diese Immobilie bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und modernes Leben brauchen. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Mit einer Fläche von ca. 131,56 m<sup>2</sup> und 5 geräumigen Zimmern bietet dieses Haus ausreichend Platz für eine Familie oder für diejenigen, die gerne Gäste empfangen. In 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. 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. Ein besonderes Highlight dieses Einfamilienhauses sind die insgesamt zwei Terrassen, die 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. 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. 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. 46,24 m<sup>2</sup>) besteht aus:

- Vorraum: ca. 4,13 m<sup>2</sup>
- Wohnküche: ca. 30,12 m<sup>2</sup>
- WC: ca. 1,67 m<sup>2</sup>
- Abstellraum: ca. 4,79 m<sup>2</sup>
- Technik: ca. 5,53 m<sup>2</sup>
- Terrasse: ca. 9,00 m<sup>2</sup>
- Garten: ca. 81,29 m<sup>2</sup>

Das Obergeschoss (WNF: ca. 54,03 m<sup>2</sup>) besteht aus:

- Gang: ca. 4,27 m<sup>2</sup>
- 3 Zimmer: ca. 17,61 m<sup>2</sup>, ca. 12,99 m<sup>2</sup>, ca. 12,37 m<sup>2</sup>
- Bad + WC: ca. 6,79 m<sup>2</sup> (mit Wanne)

Das Dachgeschoss (WNF: ca. 31,29 m<sup>2</sup>) besteht aus:

- Gang: ca. 1,38 m<sup>2</sup>
- Zimmer: ca. 18,38 m<sup>2</sup>
- Bad + WC: ca. 11,53 m<sup>2</sup> (mit Dusche)
- Terrasse: ca. 7,58 m<sup>2</sup>

Highlights:

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

Baufortschritt:

- Die Planung ist abgeschlossen. Der Baubeginn ist kurzfristig möglich.

Achtung: Optional kann dieses Einfamilienhaus 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: ? 749.000,-

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

-----  
Auf E-Mail Anfrage übermitteln wir Ihnen gerne weitere Unterlagen, Detailinformationen sowie Besichtigungstermine.

Für nähere Auskünfte steht Ihnen gerne zur Verfügung:

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

-----  
Unser Service endet nicht mit der Unterschrift.

Wir begleiten Käufer:innen und Verkäufer:innen zuverlässig bis zur Schlüsselübergabe ? und darüber hinaus. Gerne unterstützen wir auch bei Themen wie Energieverträgen, Renovierungsmaßnahmen, Handwerkerkoordination sowie organisatorischen Fragen rund um die Immobilie.

-----

Transparenz ist uns wichtig: Unsere Immobiliencard als Nachweis unserer gewerblichen Berechtigung können Sie hier einsehen: [immonestor.at/immobiliencard](https://immonestor.at/immobiliencard)

Alle Angaben beruhen auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers bzw. Dritter und wurden mit größtmöglicher Sorgfalt verarbeitet. Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität kann jedoch nicht übernommen werden.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ausschließlich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Telefonnummer, E-Mail-Adresse und Wohnanschrift) bearbeiten können.

Die in diesem Exposé verwendeten Visualisierungen, Einrichtungsdarstellungen oder Raumgestaltungen können teilweise digital bearbeitet, virtuell möbliert (Virtual Staging) oder KI-gestützt optimiert worden sein. Diese Darstellungen dienen ausschließlich der besseren Veranschaulichung des Potenzials der Immobilie und stellen keine zugesicherten Eigenschaften dar. 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  
Gesundheit  
Arzt &lt;1.500m  
Apotheke &lt;1.500m  
Klinik &lt;1.000m  
Krankenhaus &lt;1.000m  
Kinder &lt;1.000m  
Schulen  
Schule &lt;1.000m  
Kindergarten &lt;1.000m  
Universität &lt;2.000m  
Höhere Schule &lt;2.000m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;1.000m  
Bäckerei &lt;1.000m  
Einkaufszentrum &lt;1.500m  
Sonstige  
Geldautomat &lt;1.500m  
Bank &lt;1.500m  
Post &lt;1.500m  
Polizei &lt;1.500m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
U-Bahn &lt;1.500m  
Straßenbahn &lt;1.500m  
Bahnhof &lt;1.000m  
Autobahnanschluss &lt;2.000m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 131.56m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 147.98m<sup>2</sup>

Zimmer: 5

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 39.1m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.65m<sup>2</sup>

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

## Preisinformationen

Kaufpreis: 749000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Boro

Nachname: Mitranic

Tel.: +43 699 11694630

E-Mail: boro@immonestor.at