



Inserat ID: 213836

erstellt am : 07.04.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 499900€

Straße:

1030 Wien, Landstraße

Wien Österreich

Wohnfläche: 50m<sup>2</sup>

Grundfläche: 283m<sup>2</sup>

### Kontaktinformationen:

Boro Mitranic

Tel: +43 699 11694630

boro@immonestor.at

## Kleingartenidylle pur: Charmantes 2-Zimmerhaus mit Traumgarten ? Liebhaberobjekt in begehrter Lage!



Kleingartenidylle pur: Charmantes 2-Zimmerhaus mit Traumgarten ? Liebhaberobjekt in begehrter Lage!

-----  
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!

-----

Willkommen in Ihrem persönlichen Rückzugsort im Herzen Wiens!

Dieses liebevoll gepflegte 2-Zimmer-Haus vereint behagliches Wohnen mit herrlicher Gartenidylle ? ideal für alle, die Ruhe, Natur und Lebensqualität schätzen.

Ob als Hauptwohnsitz oder charmantes Wochenenddomizil: Hier genießen Sie entspannte Stunden auf der sonnigen Terrasse, umgeben von duftenden Blumen, Vogelgezwitscher und absoluter Privatsphäre.

Hier zur Aufteilung:

Vorraum

Wohn-/Essküche ? gemütlicher Lebensmittelpunkt mit Blick ins Grüne

Schlafzimmer ? ruhig gelegen, mit Wohlfühlatmosfera

Badezimmer mit Dusche, WC und Fenster

Highlights der Immobilie:

Alarmanlage ? auf Wunsch mit direkter Polizeiverbindung

Großzügige Terrasse mit herrlichem Grünblick, elektrischer Markise & amp; Glas-Schiebeelementen

Klimaanlage für angenehme Temperaturen das ganze Jahr

Fenster mit Rollos ? optimaler Schutz gegen Hitze und Kälte

Praktischer Geräteschuppen

Parkplätze direkt beim Kleingartenverein ? nur wenige Schritte vom Haus entfernt

Modernisierungen & amp; Baujahr:

Baujahr: 1983

Ausbau: 1996

Neuer Dachstuhl: 2014

Zaun, Markise & Schiebeelemente: 2018

Eckdaten:

Kaufpreis: ? 499.900,-

Provision: 3 % + USt.

Finanzierungshilfe wird geboten.

-----  
? 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](http://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

Arzt &lt;500m Apotheke &lt;1.000m Klinik &lt;1.000m Krankenhaus &lt;2.000m Kinder  
&lt; Schulen Schule &lt;1.000m Kindergarten &lt;500m Universität &lt;500m Höhere  
Schule &lt;1.000m Nahversorgung Supermarkt &lt;1.000m Bäckerei  
&lt;1.000m Einkaufszentrum &lt;1.000m Sonstige Geldautomat &lt;1.000m Bank  
&lt;1.000m Post &lt;1.000m Polizei &lt;1.500m Verkehr Bus &lt;500m U-Bahn  
&lt;1.000m Straßenbahn &lt;1.000m Bahnhof &lt;1.000m Autobahnanschluss  
&lt;500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 283m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 50m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 207.7m<sup>2</sup>

hwbklasse: Fm<sup>2</sup>

fgeewert: 2.42m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Dm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 499900€

## Kontaktinformationen

Vorname: Boro

Nachname: Mitranic

Tel.: +43 699 11694630

E-Mail: boro@immonestor.at