

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



NESTOR Immobilien

**Objektnummer: 3471**

**Eine Immobilie von NESTOR Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Haus - Einfamilienhaus           |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1210 Wien                        |
| Baujahr:                      | 1940                             |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 120,53 m <sup>2</sup>            |
| Nutzfläche:                   | 145,35 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 4                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 2                                |
| Stellplätze:                  | 2                                |
| Keller:                       | 6,55 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | C 77,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,35                           |
| Kaufpreis:                    | 279.000,00 €                     |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 1.919,50 €                       |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

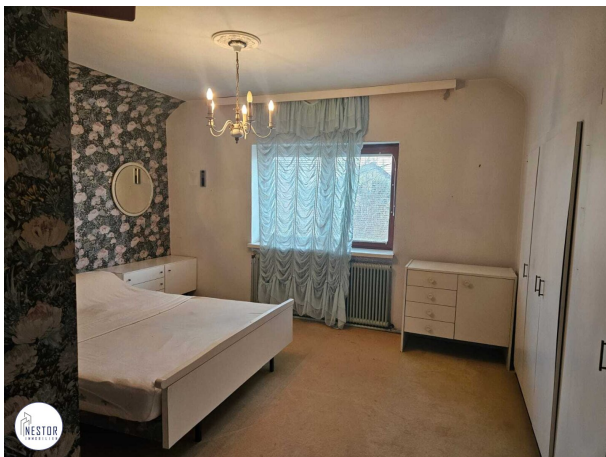
## Ihr Ansprechpartner



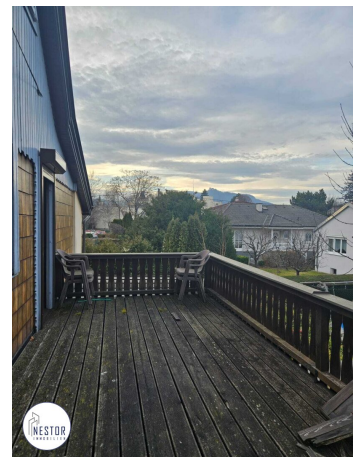
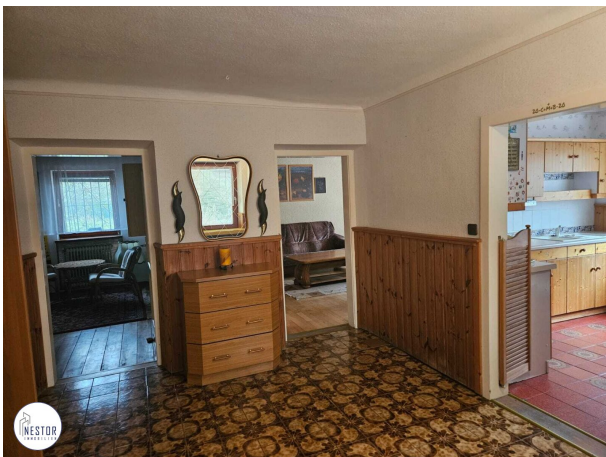
**Boro Mitranic**

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG  
Wagramerstraße 102  
1220 Wien









@IMMONESTOR

# PRO TIPP BIS ZU 2500€

SIE VERKAUFEN EINE IMMOBILIE  
ODER KENNEN JEMANDEN?  
VERDIENEN SIE PRO TIPP DER ZUM  
ERFOLG FÜHRT BIS ZU 2500€

WEITERE INFOS:  
[BORO@IMMONESTOR.AT](mailto:BORO@IMMONESTOR.AT) | +43 699 / 116 94 630



## Objektbeschreibung

**Marchfeldkanal | Einfamilienhaus** in Ruhelage!

-----

[www.immonestor.at](http://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: € 279.000,-

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.

Auf E-Mail Anfrage lassen wir Ihnen gerne mehr Informationen zukommen. Für weitere Auskünfte wenden Sie sich an:

Herr

Boro MITRANIC, akad. IM

Tel.: +43 699 / 11 69 46 30

E-Mail: boro@immonestor.at

Wagramerstraße 102, 1220 Wien

[www.immonestor.at](http://www.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 zumindest 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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap