

**NEUER PREIS | Anlegerpreis vorhanden | Erstbezug | Helle  
2-Zimmer Wohnung mit Balkon**



Wohnung - NESTOR Immobilien

**Objektnummer: 2015**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Art:                          | Wohnung              |
| Land:                         | Österreich           |
| PLZ/Ort:                      | 1100 Wien,Favoriten  |
| Baujahr:                      | 2022                 |
| Zustand:                      | Erstbezug            |
| Alter:                        | Neubau               |
| Wohnfläche:                   | 36,54 m²             |
| Nutzfläche:                   | 41,59 m²             |
| Zimmer:                       | 2                    |
| Bäder:                        | 1                    |
| WC:                           | 1                    |
| Balkone:                      | 1                    |
| Heizwärmebedarf:              | B 31,30 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A++ 0,54             |
| Kaufpreis:                    | 238.800,00 €         |
| Kaufpreis / m²:               | 6.535,30 €           |
| Provisionsangabe:             |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



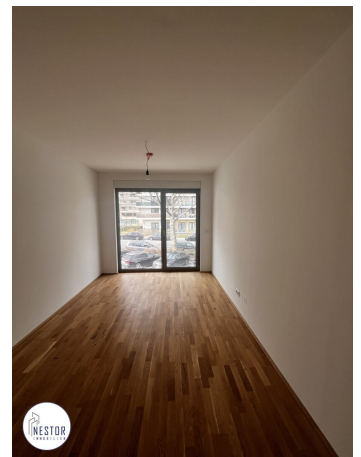
**Liliya Mytsko**

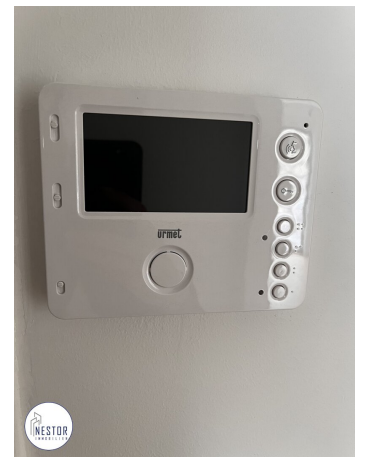
NESTOR Immobilien GmbH & Co KG  
Wagramerstraße 102  
1220 Wien

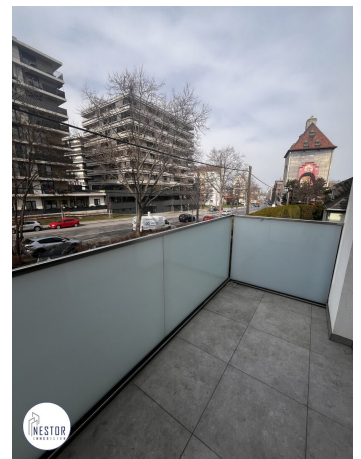
T +43 660 1992 138  
H +43 660 1992 138

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur









## Objektbeschreibung

**Erstbezug | Helle 2-Zimmer Wohnung** mit Balkon | Anlegerpreis vorhanden

-----

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

-----

Diese moderne und hochwertig ausgestattete **Wohnung** bietet Ihnen ein makellooses und komfortables Wohnkonzept. Fliesen und Parkettböden verleihen den Räumen ein elegantes und zeitgemäßes Ambiente. Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist der Balkon, der Ihnen einen wunderbaren Ausblick auf die Umgebung bietet und perfekt geeignet ist, um die Sonne zu genießen oder einen gemütlichen Abend mit Freunden zu verbringen.

**ACHTUNG:** Mehrere Wohnungen sind in diesem Gebäude verfügbar. Auf Anfrage senden wir Ihnen gerne die Details zu.

Die Wohnung befindet sich in der 1. Etage und bietet auf einer Fläche von ca. 36,54 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Aufteilung der Wohnung:

- Vorraum: ca. 3,21 m<sup>2</sup>
- Wohnküche: ca. 15,48 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer: ca. 14,35 m<sup>2</sup>
- Bad mit WC: ca. 3,50 m<sup>2</sup>
- Balkon: ca. 5,05 m<sup>2</sup>

Die **Luftwärmepumpe** mittels **Fußbodenheizung** sorgt zudem für angenehme Wärme in der kalten Jahreszeit. Die Verwendung von **Solarenergie** sorgt nicht nur für eine nachhaltige Energieversorgung (PV-Panäle für die Gemeinschaftsräume), sondern auch für niedrige Betriebskosten.

Für Ihr Auto steht Ihnen außerdem eine Garage zur Verfügung, damit Sie sich keine Gedanken über Parkplatzsorgen machen müssen. Ein **Garagenplatz** kann optional für € 30.000,- (Eigennutzerpreis) gekauft werden. Zusätzlich befinden sich sowohl in der Parkgarage als auch vor dem Gebäude mehrere Fahrradabstellplätze. Der Anlegerpreis ist verfügbar!

**ACHTUNG:** Mehrere Wohnungen sind in diesem Gebäude verfügbar. Auf Anfrage senden wir Ihnen gerne die Details zu.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Der Hauptbahnhof und der Autobahnanschluss sind schnell erreichbar, was Ihnen eine gute Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr ermöglicht. Die Station "Troststraße" der U-Bahnlinie 1 befindet sich in der Nähe und stellt eine unkomplizierte Verbindung zur Wiener Innenstadt dar.

Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Apotheken und Bäckereien sind in wenigen Minuten zu erreichen. Auch Schulen und Kindergärten befinden sich in der Nähe.

Kaufpreis:

- Schlüsselfertig: € 238.800 (Achtung: Die Wohnung kann auch zum **Anlegerpreis** gekauft werden!)

Betriebskosten: ca. € 2,- bis € 2,50 pro m<sup>2</sup>

Provision: 3 % + USt.

Finanzierungshilfe wird geboten.

**ACHTUNG:** Mehrere Wohnungen sind in diesem Gebäude verfügbar. Auf Anfrage senden wir Ihnen gerne die Details zu.

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

Frau Liliya Mytsko, MSc.

Tel.: [+43 660 / 199 21 38](tel:+436601992138)

E-Mail: [lm@immonestor.at](mailto:lm@immonestor.at)

Wagramer Straße 102, 1220 Wien

[www.immonestor.at](http://www.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 NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap