Provisionsfrei I exklusive 3-Zimmer Wohnung inkl. 2 Balkone I Erstbezug

Wohnküche

Objektnummer: 2007

Eine Immobilie von NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien,Donaustadt
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	108,02 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	2
Keller:	7,24 m²
Heizwärmebedarf:	B 33,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	779.900,00 €
Betriebskosten:	170,23 €

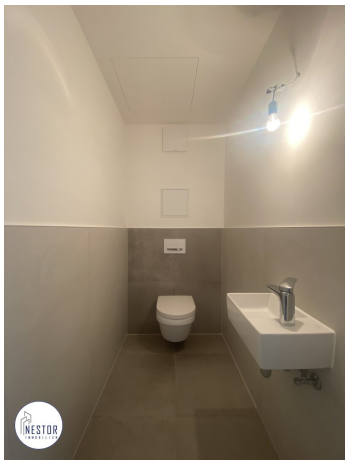
Provisionsangabe:

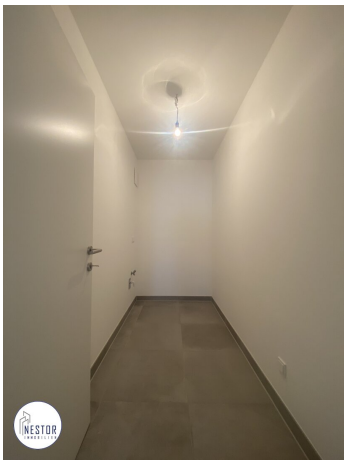
Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

Florian Grestenberger

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG
Wagramerstraße 102
1220 Wien





Objektbeschreibung

Erstbezug I Moderne & sehr helle **3-Zimmer** Wohnung mit **2 Balkone**!

---

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!

Diese exklusive **Wohnung** bietet Ihnen nicht nur eine erstklassige Lage in unmittelbarer Nähe der Lobau, sondern auch ein durchdachtes und komfortables Wohnkonzept.

Auf einer Wohnfläche von ca. 108,02 m² erstrecken sich **3 Zimmer**, die Ihnen ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten geben.

Aufteilung der Wohnung:

- **Vorraum**: (ca. 12,60 m²)
- **Wohnküche**: (ca. 52,53 m²)
- **Zimmer 1**: (ca. 15,32 m²)
- **Zimmer 2**: (ca. 12,02 m²)
- **Badezimmer**: (ca. 9,32 m²)
- **WC**: (ca. 1,92 m²)
- **Balkon**: (ca. 21,47 m²)

- **Abstellraum**: (ca. 4,31 m²)

Das effiziente Heiz- und Kühlsystem inklusive Fußbodenheizung sorgt für **optimale Temparaturregulierung** in der gesamten Wohnung und kann den eigenen Vorlieben angepasst werden.

Der **Erstbezug** dieser Wohnung garantiert Ihnen eine makellose und hochwertige Ausstattung. **Fliesen** und **Parkettböden** verleihen den Räumen ein elegantes und zeitgemäßes Ambiente. Die Verwendung einer **Photovoltaik-Anlage** sorgt nicht nur für eine nachhaltige Energieversorgung der Allgemeinbereiche sondern auch für **geringere Betriebskosten**!

Lästige Parkplatzsuche gehört der Vergangenheit an! Die Garage bietet Ihnen einen sicheren Stellplatz für ihr Kraftfahrzeug und kann optional um € 39.900,- dazugekauft werden. (ACHTUNG: Anlegerpreis vorhanden)

Weitere Highlights der Wohnung:

- edle Echtholzdielen
- moderne, großflächige Hebe-/Schiebetüren
- eigener Garten
- exklusive Sanitärausstattung
- separates WC
- Edelstahl/Glasgeländer und Außenwasseranschluss
- Einbruchshemmende Wohnungseingangstür

Ebenfalls zeichnet sich diese Wohnung durch ihre hervorragende Lage sowie unmittelbare Nähe zur U2 Station Aspernstraße aus. Der Standort bietet eine großartige Infrastruktur gepaart mit schneller Erreichbarkeit aller Geschäfte des täglichen Gebrauchs. Am Ende ihrer Gasse befindet sich direkt die 2.300 Hektar große Lobau - dort können Sie ihren Lieblingsfreizeitaktivitäten nachgehen. Der Standort der Immobilie verbindet das Beste aus Stadt und Natur - ruhige Umgebung und dennoch zentral!

Kaufpreis: € 779.900,- Schlüsselfertig

BK: € 170,23

Provisionsfrei!

Finanzierungshilfe wird geboten!

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

Herr

Florian Grestenberger

Tel.: +43 699 / 19290477

E-Mail: fg@immonestor.at

Wagramer Straße 102, 1220 Wien

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap