

**Fernblick | Nähe Donauzentrum | 3 Zi Maisonette in  
Ruhelage!**



Wohnung - NESTOR Immobilien

**Objektnummer: 5301**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien, Donaustadt
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	87,79 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	78,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	399.990,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.556,21 €
<b>Betriebskosten:</b>	349,90 €
<b>Heizkosten:</b>	99,77 €
<b>USt.:</b>	19,95 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Boro Mitranic**

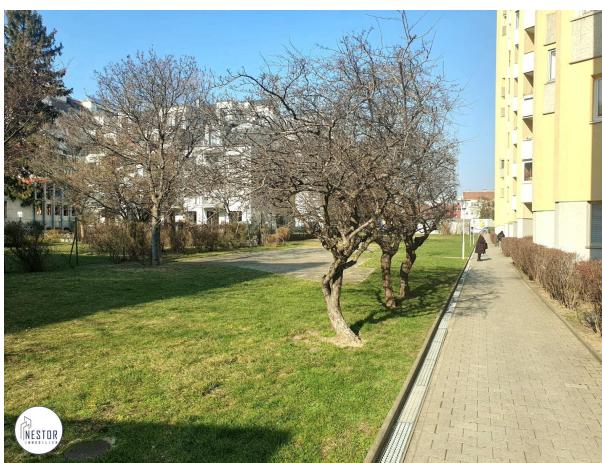
NESTOR Immobilien GmbH & Co KG  
Wagramerstraße 102

1220 Wien

T +43 699 11694630  
H +43 699 11694630

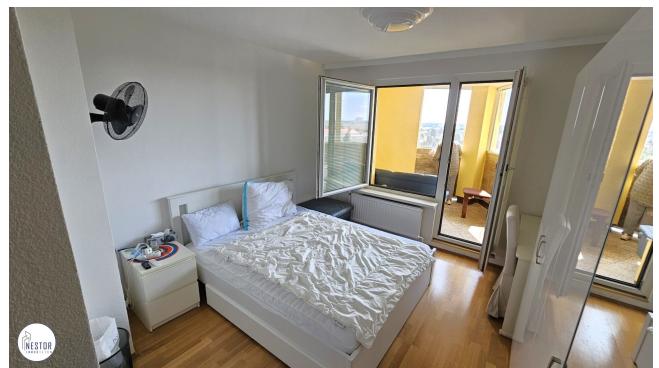
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

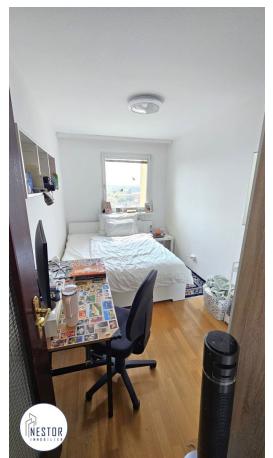
ermin zur













@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

Fernblick | Nähe Donauzentrum | 3 Zi **Maisonette** in Ruhelage!

---

[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 gepflegte 3-Zimmer **Wohnung** befindet sich in einer gut angebundenen zentralen Lage des 22. Gemeindebezirks. Sie ist zentral begehbar, verfügt über ca. 88 m<sup>2</sup> und erstreckt sich auf 2 Ebenen. In nur wenigen Gehminuten befinden Sie sich vor dem Donauzentrum und auch bei der U1 Station Kagran.

Die Wohnung befindet sich im 12. Stockwerk eines 16-stöckiges Gebäudes. Neben dem einzigartigen Fernblick hat diese Wohnung vieles zu bieten.

Hierzu die Eckdaten:

- 3 Zimmer
- 1 Küche (mit Einbauküche)
- 2 Abstellräume
- 1 Bad mit Wanne & WC
- 1 separates WC
- Vorraum

Weitere wichtige Informationen zur Wohnung:

- + Personenlift
- + Die Fenster verfügen über eine Doppelverglasung.
- + Die Nassräume sind verfliest und die Wohnräume mit Laminatboden ausgestattet.
- + Kellerabteil
- + Einbauküche inkl. Geräte
- + Fahrradraum im Gebäude
- + Es besteht die Möglichkeit, einen Parkplatz zu mieten
- + Ruhelage!
- + Fernblick

Auf Anfrage genaueres sowie eine Besichtigung!

Diese **Immobilie** befindet sich in einer sehr guten Infrastruktur sowie Verkehrsanbindung.

Alle Nahversorger befindet sich in der Nähe.

- + U-Bahn: U1 Kagran
- + Straßenbahn: 25, 26
- + Bus: 22A, 26A, 94A, N25

Kaufpreis: € 399.990,-

BK: € 469,62,- (inkl. Warmwasser, Heizung & Rücklage)

Provision: 3% + USt.

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](mailto:boro@immonestor.at)

Wagramerstraße 102, 1220 Wien

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

### **NESTOR Immobilien GmbH & Co KG**

INVESTIEREN statt SPEKULIEREN!

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.

**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) - <https://service.immonestor.at/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap