

**Erstbezug | Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse
nahe der Alten Donau – Schlüsselfertig**



Wohnung - NESTOR Immobilien

Objektnummer: 5336

Eine Immobilie von NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1220 Wien, Donaustadt |
| Baujahr: | 2024 |
| Zustand: | Erstbezug |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 45,54 m ² |
| Nutzfläche: | 52,19 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Terrassen: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | A 21,50 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,75 |
| Kaufpreis: | 311.756,00 € |
| Kaufpreis / m ² : | 5.973,48 € |
| Betriebskosten: | 91,08 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Jagjit Mondair

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG
Wagramerstraße 102

1220 Wien

Objektbeschreibung

T +43 664 88977334

H +43 664 88977334

Moderne 2-Zimmer-Erdgeschoßwohnung mit Terrasse – Erstbezug & Schlüsselfertig

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

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!

Willkommen in Ihrer neuen **Anlegerwohnung** – einer hochwertigen 2-Zimmer-Eigentumswohnung im dynamischen 22. Wiener Gemeindebezirk. Diese **Immobilie** überzeugt durch **moderne Architektur**, eine exklusive Ausführung und eine zukunftsorientierte Haustechnik inklusive einer **Photovoltaik-Gemeinschaftsanlage**.

Auf einer effizient geplanten Nutzfläche von ca. 52,19 m² bietet diese **Wohnung** im Erdgeschoß den idealen Raum für Singles, Paare oder anspruchsvolle Anleger. Der helle **Wohn- und Essbereich** mit direktem Zugang zur **privaten Terrasse** (ca. 6,65 m²) bildet das Herzstück der Einheit und sorgt für ein offenes, freundliches Wohngefühl.

Dank der behaglichen **Fußbodenheizung**, die über umweltfreundliche **Fernwärme** gespeist wird, sowie elektrisch bedienbaren **Sonnenschutzanlagen** an allen Fenstern und Türen genießen Sie höchsten Komfort zu jeder Jahreszeit. Das Gebäude erfüllt modernste Standards und strebt eine **Klimaktiv Bronze Zertifizierung** an. Die Wohnung ist bereits **fertiggestellt** und somit sofort für Ihren Einzug bereit.

Die Wohnung wird als Anlegerwohnung verkauft und ist derzeit vermietet, wodurch sie eine **sofortige Rendite** und eine attraktive Möglichkeit zur nachhaltigen Kapitalanlage bietet.

Hier zur Aufteilung:

Raumaufteilung:

- **Wohnküche:** Großzügig gestalteter Wohn- und Essbereich (ca. 23,57 m²) mit integrierter Küchenzeile und direktem Zugang zur privaten Terrasse.
- **Schlafzimmer:** Ein ruhig gelegenes Zimmer (ca. 10,92 m²), das idealen Rückzugsraum bietet.
- **Eingangsbereich:** Einladender Türvorbau (ca. 4,14 m²) sowie ein separater Vorraum

(ca. 3,40 m²) mit Platz für eine Garderobe.

- **Badezimmer:** Modernes Bad mit WC (ca. 3,51 m²), ausgestattet mit hochwertigen Sanitärobjekten.
- **Terrasse:** Eine ca. 6,65 m² große Außenfläche, die den Wohnraum ideal ins Freie erweitert.

Highlights der Immobilie:

- **Erstbezug:** Modernes Wohnen in einem gerade fertiggestellten Neubau (Bezugsfertig seit Januar 2024).
- **Hochwertige Ausstattung:** Edler **Eichenparkett** in den Wohnräumen und stilvolle Fliesen in den Nassbereichen.
- **Energieeffizienz:** Das Gebäude strebt eine **Klimaaktiv Bronze Zertifizierung** an.
- **Heizsystem:** Wohlige **Fußbodenheizung** in der gesamten Wohnung, gespeist durch umweltfreundliche **Fernwärme**.
- **Komfort:** Elektrisch bedienbarer, außen- oder innenliegender **Sonnenschutz** an allen Fenstern und Terrassentüren.
- **Inklusive Küche:** Die Wohnung wird bereits mit einem standardisierten Küchenblock (inkl. Geräten) angeboten.
- **Sicherheit:** Einbruchshemmende Wohnungseingangstür der Klasse RC2.
- **Lage:** Perfekte Infrastruktur in der Donaustadt mit direkter Nähe zur **U1** und der Erholungsoase **Alte Donau**.

Eckdaten:

- Kaufpreis: € 311.756,00 (inkl. Zubehör für die Küche).
 - 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 lassen wir Ihnen gerne mehr Informationen zukommen. Für weitere Auskünfte wenden Sie sich an:

Herr Ing. Jagjit Mondair, MBA

Tel.: [+43 664 / 889 77 334](tel:+4366488977334)

E-Mail: jm@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.

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.

Die Möblierung und Dekoration in den Bildern kann teilweise durch Virtual Staging digital ergänzt worden sein und dient der besseren Veranschaulichung der Raumwirkung.

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 <500m

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 <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap