

## Ruhige 2-Zimmer Altbauwohnung | Ideal für Pärchen!



Wohnung - NESTOR Immobilien

**Objektnummer: 5630**

**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>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	43,56 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 216,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 3,03
<b>Kaufpreis:</b>	179.990,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.132,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	104,43 €
<b>USt.:</b>	10,44 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

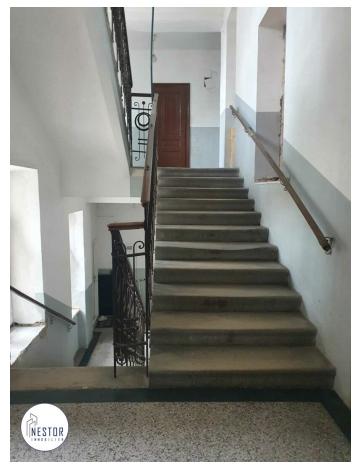
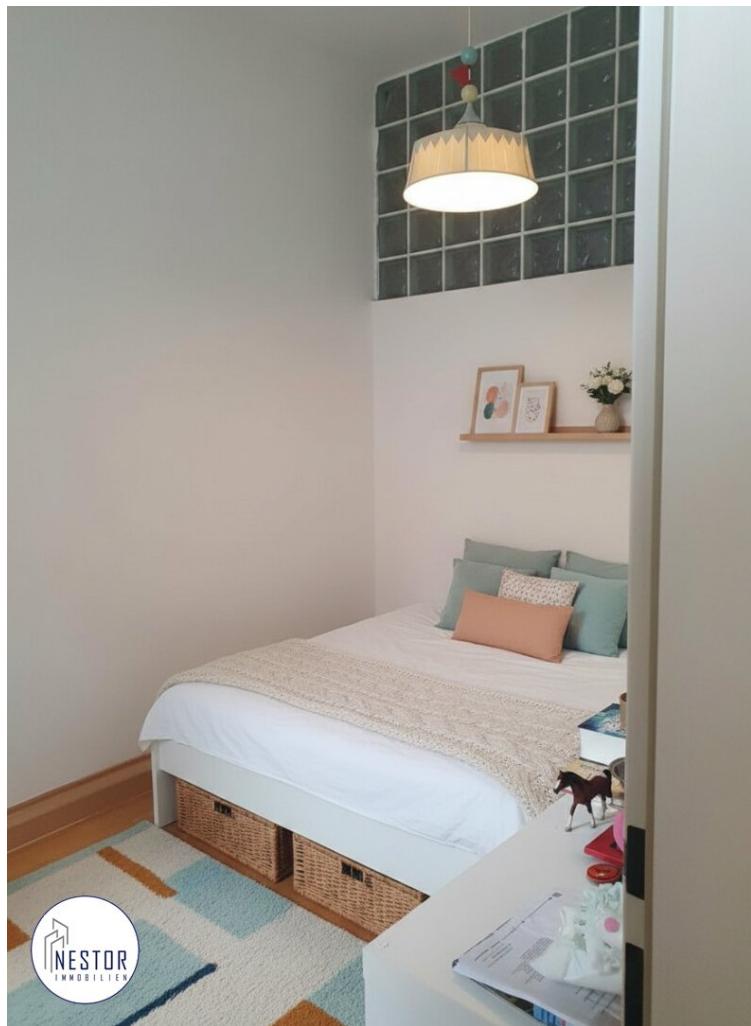


**Boro Mitranic**

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG  
Wagramerstraße 102







# Objektbeschreibung

Ruhige 2-Zimmer **Wohnung** | Ideal für Pärchen!

---

[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 charmante 2-Zimmer-Altbauwohnung besticht durch ihren ruhigen, angenehmen Charakter und eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Verkehr. In nur wenigen Minuten erreichen Sie den Bahnhof Erzherzog-Karl-Straße (S80, R81) – ideal für Pendler und Stadtliebhaber gleichermaßen. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrparteienhaus und wurde im Jahr 2008/2009 saniert. Das Dach, Lift, Steigleitungen und Fenster wurden erneuert, wodurch ein moderner Wohnkomfort im Altbaucharme entstand. Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.

Raumaufteilung:

- Wohnzimmer:
  
- Küche
  
- Badezimmer mit WC
  
- Kabinett

Ausstattung und Highlights:

- 2008/09 Sanierung
  
- Neuer Lift & Dachausbau

- Kunststofffenster mit 2-fach-Verglasung
- Parkett- und Fliesenböden in zeitlosem Design
- Ruhige Wohnlage mit ausgezeichneter Infrastruktur
- Kellerabteil inklusive

Eckdaten:

- Provision: 3% + USt.
- Kaufpreis: € 179.990,-
- Betriebskosten: € 176,84

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

Alle Nahversorger befindet sich in der Nähe.

- + Bus: 26A, 86A, 87A, 95A, 96A, N26
- + Straßenbahn: 25
- + Bahnhof: Erzherzog-Karl-Straße (R81, S80)

Die Donaustadt ist der 22. Wiener Gemeindebezirk. Der in dieser Form erst seit 1954 bestehende Bezirk im Osten der Stadt ist der bei weitem größte und der nach Favoriten bevölkerungsreichste. Die fast ein Viertel des Wiener Gemeindegebiets ausmachende Donaustadt zeichnet sich durch ein vielfältiges Erscheinungsbild aus. Neben Großwohnsiedlungen wie den Trabrenngründen und Einfamilienhaussiedlungen findet sich das Büro- und Wohnhochhausviertel Donau City und die Seestadt Aspern, die zu den größten

aktuellen Stadtteilentwicklungsprojekten Europas zählt. Der 22. Bezirk beherbergt zudem wichtige Naherholungs- und Naturschutzgebiete wie die **Alte Donau** und die **Lobau** sowie einen Teil des landwirtschaftlich geprägten Marchfelds.

Zusätzliche Unterlagen werden in Kürze ergänzt.

---

### ? Als Erste(r) informiert!

Jetzt Suchwunsch hinterlegen & vor allen anderen Angebote erhalten: [service.immonestor.at](mailto:service.immonestor.at)

---

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**

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-ADRESSE UND IHRE WOHNADRESSE ) 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.

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 <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap