

**Anlegerwohnung | Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit  
Balkon nahe der Alten Donau | Vermietet**



Wohnung - NESTOR Immobilien

**Objektnummer: 5550**

**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>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	47,21 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	49,96 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 21,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	350.956,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	7.024,74 €
<b>Betriebskosten:</b>	94,42 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Jagjit Mondair**

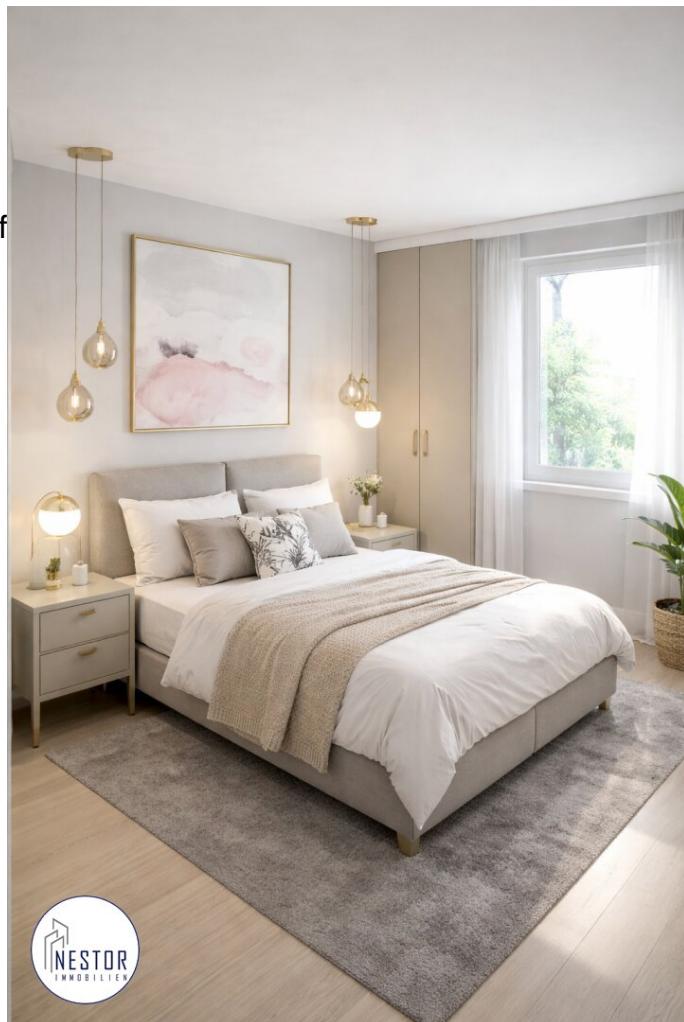
NESTOR Immobilien GmbH & Co KG  
Wagramerstraße 102

1220 Wien

T +43 664 88977334  
H +43 664 88977334

Gerne stehe ich Ihnen f  
Verfügung.

gstermin zur



# Objektbeschreibung

**Moderne 3-Zimmer-Anlegerwohnung mit Balkon – Anlegerwohnung & Schlüsselfertig im 3. Obergeschoss | Vermietet**

---

[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 2000 Euro für jeden Tipp kassieren!

---

Willkommen in Ihrer neuen **Anlegerwohnung** – einer hochwertigen 3-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. 49,96 m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung im 3. Obergeschoss den idealen Raum für Singles, Paare oder anspruchsvolle Anleger. Der helle **Wohn- und Essbereich** mit direktem Zugang zum **privaten Balkon** (ca. 2,75 m<sup>2</sup>) 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 **Klimaaktiv Bronze Zertifizierung** an.

**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:** Funktional gestalteter Wohn- und Essbereich (ca. 14,89 m<sup>2</sup>) mit integrierter Küchenzeile und direktem Zugang zum Balkon
- **Schlafzimmer 1:** Ein Zimmer (ca. 10,12 m<sup>2</sup>) mit einer praktischen **Schranknische** (ca. 2,72 m<sup>2</sup>) für optimalen Stauraum
- **Schlafzimmer 2:** Ein weiteres Zimmer (ca. 9,11 m<sup>2</sup>), ideal als Kinder-, Gäste- oder

Arbeitszimmer nutzbar

- **Vorraum & Abstellraum:** Ein zentraler Vorraum (ca. 3,81 m<sup>2</sup>) sowie ein praktischer Abstellraum (ca. 1,14 m<sup>2</sup>) für zusätzliche Ordnung.
- **Badezimmer & WC:** Modernes Bad (ca. 4,01 m<sup>2</sup>) sowie ein **separates WC** (ca. 1,41 m<sup>2</sup>), beide ausgestattet mit hochwertigen Sanitärobjekten.
- **Balkon:** Eine ca. 2,75 m<sup>2</sup> große Außenfläche, die zum Verweilen im Freien einlädt

#### **Highlights der Immobilie:**

- **Erstbezug:** Zeitgemäßes Wohnen in einem gerade fertiggestellten Neubau (**bezugsfertig seit Januar 2024**).
- **Hochwertige Ausstattung:** Edler **Eichenparkett** in den Wohnräumen und stilvolle Fliesen (ca. 60x30 cm) in den Nassbereichen.
- **Energieeffizienz & Nachhaltigkeit:** Das Gebäude strebt eine **Klimaaktiv Bronze** Zertifizierung an und verfügt über eine **Photovoltaik-Gemeinschaftsanlage**.
- **Heizsystem:** Wohlige **Fußbodenheizung** in der gesamten Wohnung, gespeist durch umweltfreundliche **Fernwärme**.
- **Komfort:** Elektrisch bedienbarer **Sonnenschutz** an allen Fenstern und Balkontüren.
- **Inklusive Küche:** Die Wohnung wird bereits mit einem standardisierten **Küchenblock** (inkl. E-Herd, Kühlschrank, Geschirrspüler und Dunstabzug) angeboten.
- **Sicherheit:** Einbruchshemmende Wohnungseingangstür der **Klasse RC2**.
- **Lage:** Erstklassige Infrastruktur in der Donaustadt, nur ca. **500 m zur U1-Station Kagraner Platz** und nahe der Freizeitoase Alte Donau

#### Eckdaten:

- Kaufpreis: € 350.956,00 (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](https://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](mailto:jm@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.

**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