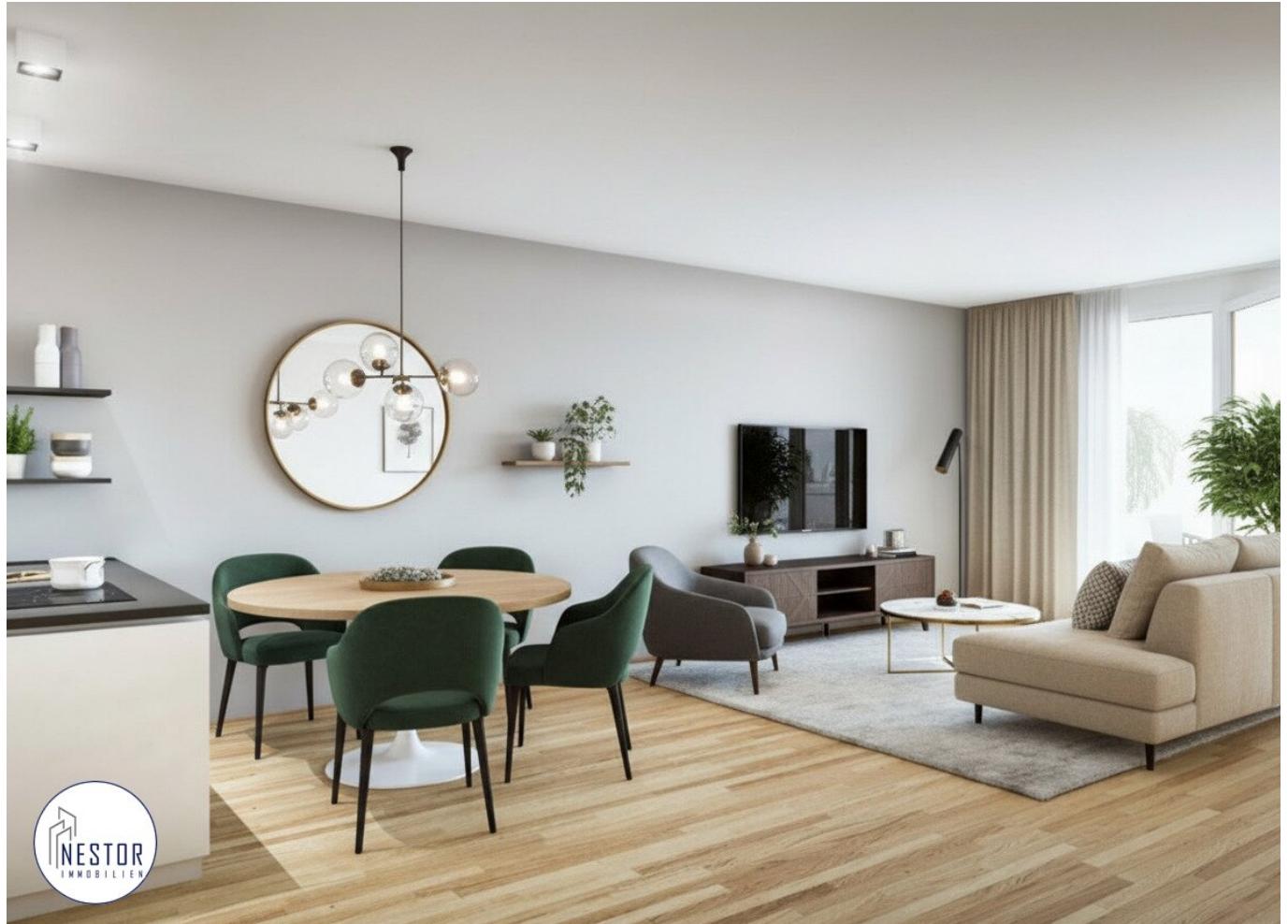


# **PROVISIONSFREI I Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon I Erstbezug**



Wohnung - NESTOR Immobilien

**Objektnummer: 5541**

**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>	2027
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	63,21 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	73,89 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 22,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	418.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	5.657,06 €
<b>Betriebskosten:</b>	177,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Liliya Mitranic**

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG  
Wagramerstraße 102



AI-generated content



# Objektbeschreibung

PROVISIONSFREI | Helle **3-Zimmer-Wohnung** mit Balkon | Erstbezug

---

[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!

---

Mit einem großzügigen Raumangebot und 3 hellen Zimmern bietet diese Immobilie nicht nur ein modernes und stilvolles Ambiente, sondern auch den Komfort für den Alltag. Die großen Fenster sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Atmosphäre. Hochwertige Parkettböden und eine Fußbodenheizung verleihen den Räumen eine warme und einladende Note. Auf dem großzügigen Balkon können Sie entspannte Stunden im Freien genießen.

Highlights der Wohnung:

- **Fußbodenheizung**
- **Klimaanlage**
- Bodentiefe Fenster
- Elektrische Außenrollo
- Raum für großzügige Küche

Highlights der Wohnhausanlage:

- **PV-Anlage** an der Fassade und auf dem Dach
- **Gemeinschaftsgarten** auf dem Dach mit Pergola und Outdoor-Küche

- ca. 4.000 m<sup>2</sup> großer Innenhof
- Begrünte Fassade als "Cooling Factor"
- **Fitnessraum** mit Freibereich
- Hauseigener **Yoga-Raum**

Aufteilung der Wohnung:

- Vorraum: ca. 4,45 m<sup>2</sup>
- Wohnküche: ca. 23,76 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 1 : ca. 11,40 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 2: ca. 10,24 m<sup>2</sup>
- Balkon (nordseitig): ca. 10,68 m<sup>2</sup>
- Bad mit Wanne: ca. 5,47 m<sup>2</sup>
- Separate Toilette: ca. 1,70 m<sup>2</sup>
- Abstellraum: ca. 1,38 m<sup>2</sup>

Zusätzlich profitieren Sie von einem praktischen Fahrradraum sowie Einlagerungsräumen, welche auf allen Geschossen verteilt sind. Die Garten- und Terrassennutzung bieten Ihnen die

Möglichkeit, die Natur direkt vor Ihrer Tür zu erleben und sich im Freien zu entspannen oder mit Freunden zu grillen.

Hervorragende Verkehrsanbindungen durch Bus, U-Bahn, Straßenbahn und auch einen Bahnhof sowie den Autobahnanschluss garantieren Ihnen eine unkomplizierte Mobilität. Die U-Bahnlinie U1 bringt Sie sehr schnell in die wiener Innenstadt.

In der unmittelbaren Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten und Supermärkte. Im naheliegenden Donauzentrum finden Sie sowohl eine große Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten als auch Unterhaltung. Hier sind Sie bestens versorgt und erleben eine hohe Lebensqualität.

Eckdaten:

- Kaufpreis: € 418.000,-
- BK: € 177,-
- Es sind weitere Wohnungen verfügbar! Anlegerpreise sind vorhanden!

Es besteht die Möglichkeit einen **Tiefgaragenstellplatz** zu erwerben:

- Kaufpreis: € 29.800,-

Finanzierungshilfe wird geboten.

---

#### ? 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:

Frau Liliya Mytsko, MSc.

Tel.: [+43 660 / 199 21 38](tel:+436601992138)

E-Mail: [lm@immonestor.at](mailto:lm@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 <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <4.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap