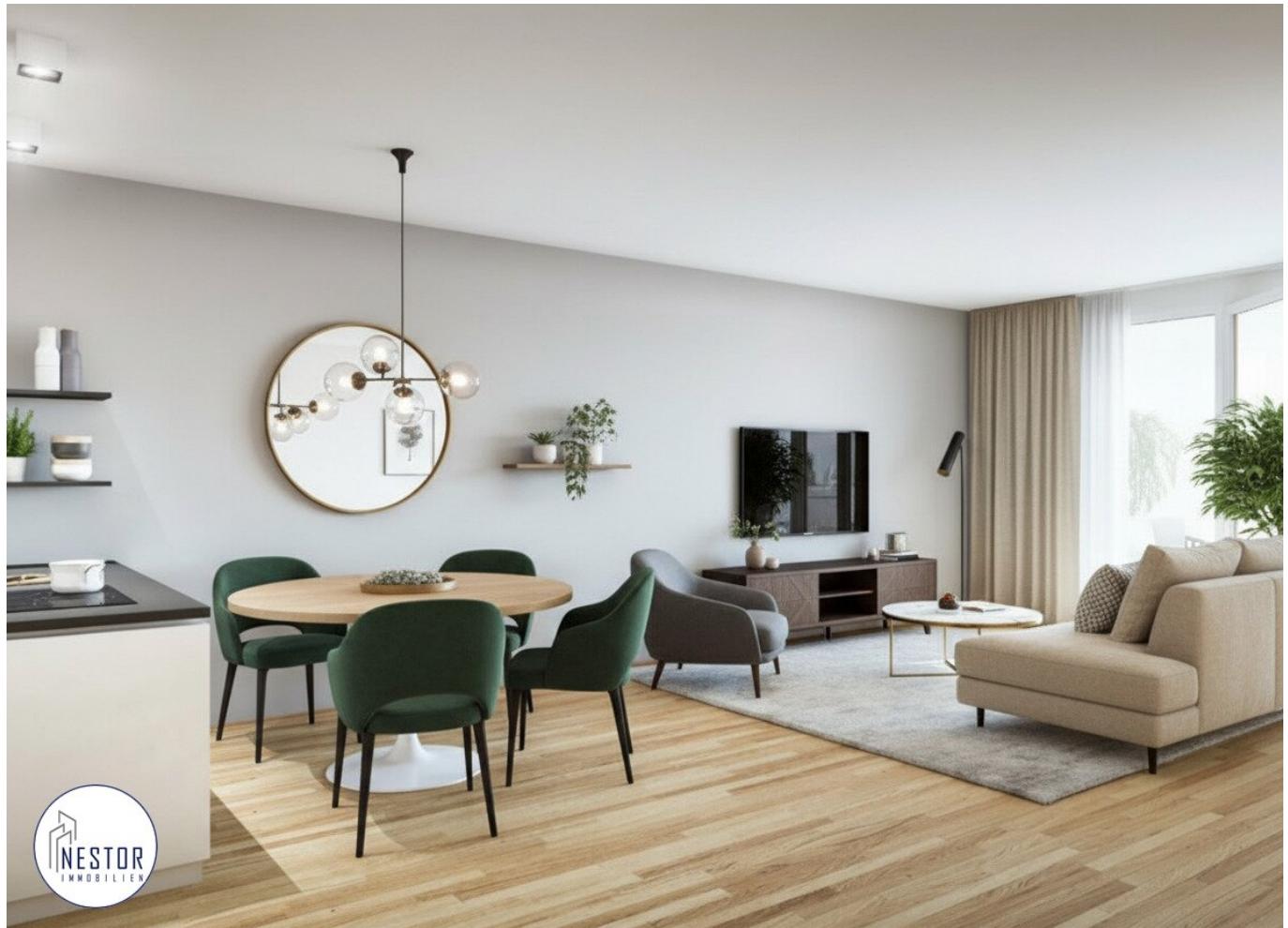


PROVISIONSFREI I Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon I Erstbezug



Wohnung - NESTOR Immobilien

Objektnummer: 5650

Eine Immobilie von NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien,Donaustadt
Baujahr:	2027
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,21 m ²
Nutzfläche:	73,89 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 22,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	418.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.657,06 €
Betriebskosten:	177,00 €
Provisionsangabe:	

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 - 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 m² großer Innenhof
- Begrünte Fassade als "Cooling Factor"
- **Fitnessraum** mit Freibereich
- Hauseigener **Yoga-Raum**

Aufteilung der Wohnung:

- Vorraum: ca. 4,45 m²
- Wohnküche: ca. 23,76 m²
- Schlafzimmer 1 : ca. 11,40 m²
- Schlafzimmer 2: ca. 10,24 m²
- Balkon (nordseitig): ca. 10,68 m²
- Bad mit Wanne: ca. 5,47 m²
- Separate Toilette: ca. 1,70 m²
- Abstellraum: ca. 1,38 m²

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

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

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 <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