

Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Garten | Erstbezug | Kagran



Wohnung - NESTOR Immobilien

Objektnummer: 5755

Eine Immobilie von NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien, Donaustadt
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,26 m ²
Nutzfläche:	84,80 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	19,08 m ²
Heizwärmebedarf:	B 22,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	370.100,00 €
Kaufpreis / m ² :	4.364,39 €
Betriebskosten:	101,28 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



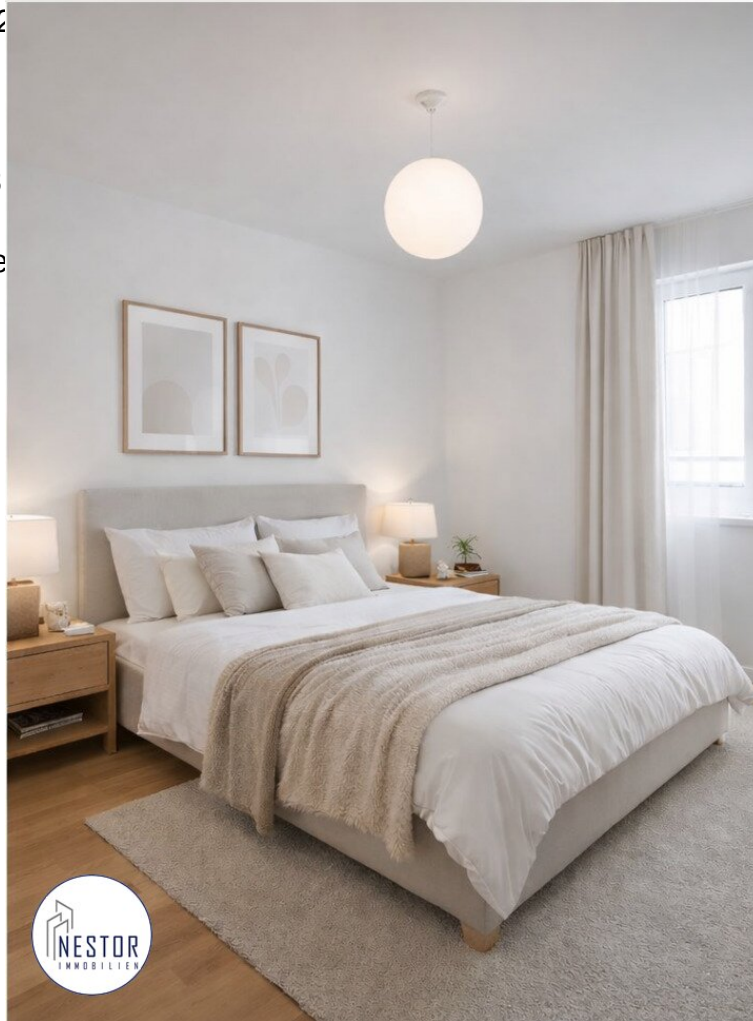
Liliya Mitranic

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

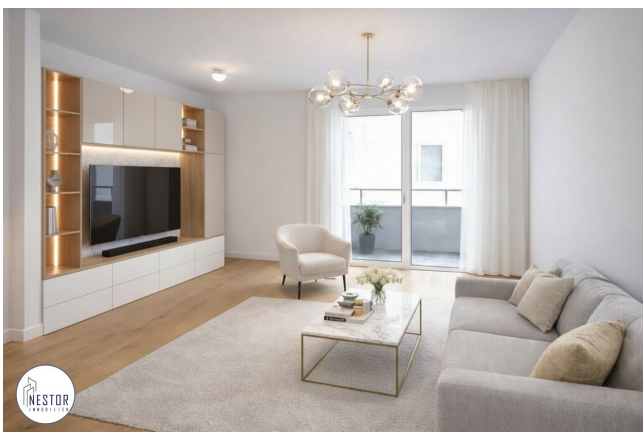
Wagramerstraße 102
1220 Wien

T +43 660 1992 138
H +43 660 1992 138

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



termin zur



Objektbeschreibung

Moderne **3-Zimmer**-Wohnung mit **Garten** | Erstbezug | Kagran

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 attraktive Gartenwohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, zeitgemäße Ausstattung und großzügige Freiflächen.

Auf rund **ca. 61 m² Wohnfläche** erwartet Sie ein helles, modernes Zuhause, das sich ideal für Eigennutzer, Paare oder Anleger eignet. Der offen gestaltete Wohn- und Küchenbereich bildet das kommunikative Zentrum der Wohnung und bietet direkten Zugang zur **Terrasse und zum privaten Garten** – perfekt für entspannte Stunden im Freien.

Zwei separat begehbare Schlafzimmer ermöglichen flexible Nutzungsmöglichkeiten als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer.

Highlights der Wohnung:

- Erstbezug in modernem Neubau
- **Fußbodenheizung** mittels Fernwärme
- Außenrollos für optimalen Sonnen- und Sichtschutz
- Hochwertiger Parkettboden in modernem Design
- Raum für eine großzügige Küche
- **Schlüsselfertige Übergabe** sofort bezugsbereit

- Großer Innenhof

Raumaufteilung:

- Vorraum: ca. 4,13 m²
- Wohnküche: ca. 20,83 m²
- Schlafzimmer 1: ca. 11,45 m²
- Schlafzimmer 2: ca. 9,18 m²
- Gang: ca. 5,15 m²
- Badezimmer mit Wanne: ca. 5,40 m²
- Separate Toilette: ca. 1,85 m²
- Abstellraum: ca. 2,27 m²
- **Terrasse + Privatgarten:** gesamt ca. 44 m²

Zusätzlich profitieren Sie von einem praktischen Fahrradabstellraum sowie einer Waschküche. Die Nutzung des großzügigen Innenhofs bietet Ihnen die Möglichkeit, die Natur direkt vor Ihrer Tür zu erleben und sich im Freien zu entspannen.

Die Wohnung befindet sich in gefragter Lage von **Wien-Kagran** mit ausgezeichneter Infrastruktur. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten und Supermärkte – sind bequem erreichbar.

Das nahegelegene **Donauzentrum** bietet vielfältige Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten. Der

großzügige Innenhof der Wohnanlage schafft zusätzlich eine angenehme Wohnatmosphäre im Grünen.

Verkehrsanbindung:

- U-Bahnlinie U1 in kurzer Distanz (rasche Verbindung in die Wiener Innenstadt)
- Bus- und Straßenbahnlinien in unmittelbarer Umgebung
- Gute Anbindung an das überregionale Straßennetz

Eckdaten:

- Kaufpreis: € 370.100,-
- BK: € 101,28
- Es sind weitere Wohnungen verfügbar – Details auf Anfrage.

Provision: 3 % + USt.

Finanzierungshilfe wird gerne 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 Mitranic, 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 Fotos bzw. 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 <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap