

**NEUER PREIS | Nähe Kagraan | Moderne
3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Toplage!**



Wohnung - NESTOR Immobilien

Objektnummer: 5774

Eine Immobilie von NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien, Donaustadt
Baujahr:	2021
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,16 m ²
Nutzfläche:	87,94 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	A 20,74 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	535.000,00 €
Kaufpreis / m²:	6.083,69 €
Betriebskosten:	259,24 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Liliya Mitranic

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

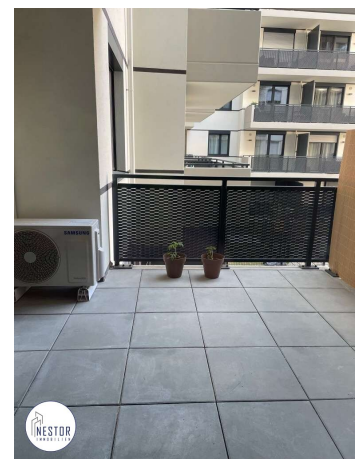
Wagramerstraße 102
1220 Wien

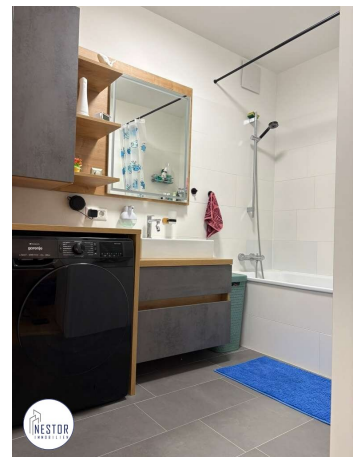
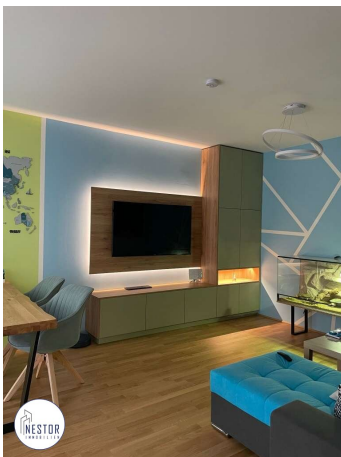
T +43 660 1992 138
H +43 660 1992 138

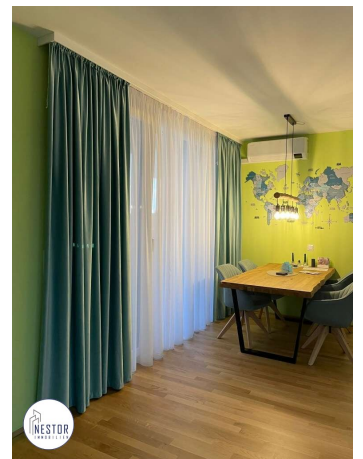
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

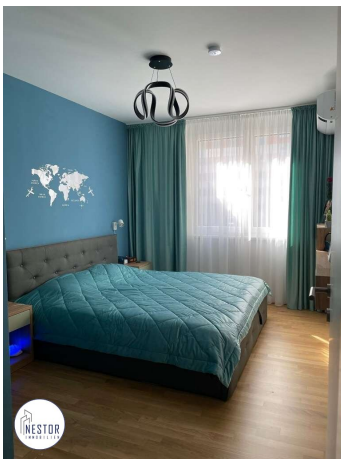


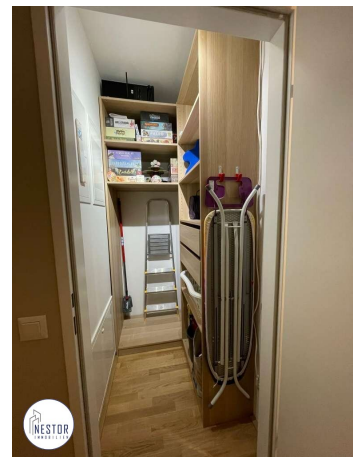
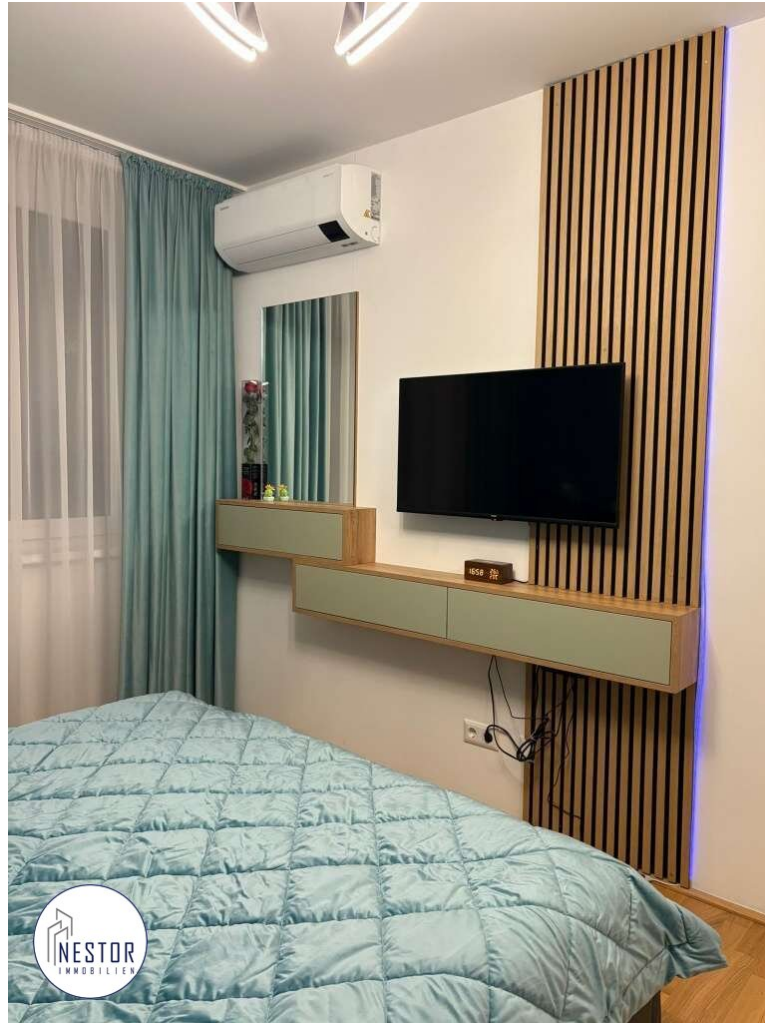
termin zur

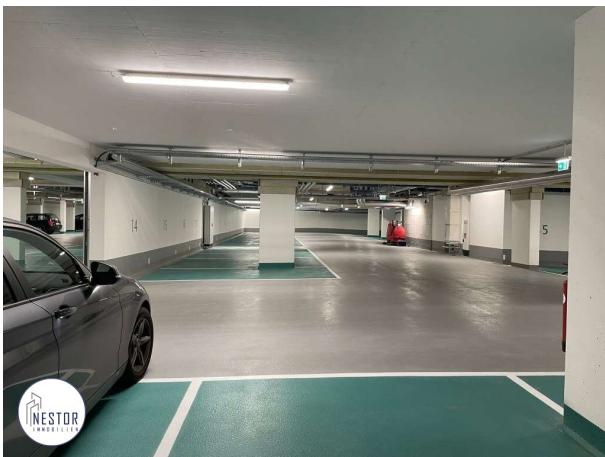












Objektbeschreibung

Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in 1220 Wien – Ihr neues Zuhause wartet!

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!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese **hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung** im begehrten 22. Wiener Gemeindebezirk vereint **moderne Architektur, erstklassige Ausstattung** und eine **hervorragende Lage** in unmittelbarer Nähe des Kirschblütenparks.

Die im Jahr **2021** errichtete Wohnanlage bietet **zeitgemäßen Wohnkomfort** auf höchstem Niveau. Die **Wohnung** befindet sich im 1. Liftstock und überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, helle Räume sowie eine **ruhige Ausrichtung** in den grünen Innenhof.

Mit einer Wohnfläche von ca. 77,16 m² sowie einem großzügigen Balkon/Loggia bietet diese **Immobilie** ideale Voraussetzungen für Paare, Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer.

Die Wohnung unterteilt sich wie folgt:

- Vorraum
- Großzügiger Wohn-Ess-Küchenbereich mit Zugang zur Loggia bzw. zum Balkon: ca. 30,48 m²
- 1. Schlafzimmer: ca. 14,31 m²
- 2. Schlafzimmer mit Zugang zur Loggia bzw. zum Balkon: ca. 11,42 m²
- Badezimmer mit Badewanne & Waschmaschinenanschluss: ca. 5,49 m²
- Separate Toilette

- Abstellraum
- Loggia/Balkon: insgesamt ca. 10,78 m² (davon ca. 7,04 m² Loggia & ca. 3,74 m² Balkon)

Highlights der Immobilie:

- Modernes **Wohnen in hochwertiger Ausführung**
- Baujahr: 2021 - neuwertiger Zustand
- **Fußbodenheizung** in allen Wohnräumen (**Fernwärme**)
- Split-Klimaanlage im Wohnbereich und Hauptschlafzimmer
- **Hochwertige Design-Einbauküche** mit Geräten von **Miele, Bora** und **Liebherr**
- Maßgefertigte Einbaumöbel im Vorraum, Wohnbereich, begehbaren Kleiderschrank & Bad
- Edler Echtholzparkettboden
- Optional: **Garagenplatz** für € 25.000,-
- Barrierefrei & zentral begehbar
- Ostseitige Ausrichtung zum ruhigen Innenhof
- **Dreifachverglaste Fenster** mit Außenrollos

- Video-Gegensprechanlage
- Kellerabteil
- Fahrradraum, Kinderwagenraum, Paketstation, Zwei Spielplätze, Großzügige Grünflächen innerhalb der Wohnanlage
- Direkt angrenzend an den öffentlich zugänglichen **Kirschblütenpark**

Lage & Umgebung

Die Wohnung befindet sich in einer der beliebtesten Wohngegenden des 22. Bezirks mit perfekter Infrastruktur:

- U-Bahn, Bus, Straßenbahn in der Nähe
- Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien & Einkaufszentrum fußläufig erreichbar
- Schulen, Kindergärten, Universität & höhere Schulen in der Umgebung
- Ärzte, Apotheken und medizinische Versorgung in direkter Nähe
- Zahlreiche Grünflächen und Erholungsgebiete

Optimale Kombination aus urbanem Leben und naturnahem Wohnen.

Eckdaten:

- Kaufpreis: € 535.000,--
- Garagenplatz (optional): € 25.000,--
- Betriebskosten: ca. € 259,24 (inkl. Rücklage, Heizung & Warmwasser)

- Betriebskosten des Garagenplatzes: ca. € 10,48 (inkl. Rücklage)
- Provision: 3% + USt.
- Finanzierungshilfe wird geboten.

? Als Erste(r) informiert!

Jetzt Suchwunsch hinterlegen & vor allen anderen Angebote erhalten: service.immonestor.at

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne / Energieausweis sowie weiteren Details sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

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

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, E-MAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Alle Angaben basieren allein 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 <3.000m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

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