

Moderne 2-Zimmer-Neubauwohnung mit Balkon – U1 Kagraner Platz



Wohnung - NESTOR Immobilien

Objektnummer: 5875

Eine Immobilie von NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien, Donaustadt
Baujahr:	2024
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,00 m ²
Nutzfläche:	69,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,00 m ²
Heizwärmebedarf:	A 24,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	399.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	5.782,61 €
Betriebskosten:	195,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises

Ihr Ansprechpartner



Ing. Jagjit Mondair

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

Wagramerstraße 102
1220 Wien

T +43 664 88977334
H +43 664 88977334

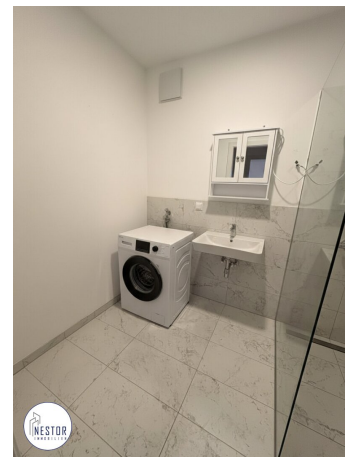
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur











Objektbeschreibung

Moderne **2-Zimmer-Neubauwohnung** mit **Balkon – U1-Nähe** & Innenhoflage im 4. Stock

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 Ihrem neuen Zuhause – einer modernen 2-Zimmer in ausgezeichneter Lage des 22. Wiener Gemeindebezirks (Donaustadt).

Diese im Jahr 2024 errichtete Wohnung befindet sich im 4. Stock eines hochwertigen Neubaus und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnatmosphäre sowie eine ruhige Innenhoflage mit Grünblick.

Mit einer Wohnnutzfläche von ca. 62 m² bietet diese Immobilie den idealen Mix aus Komfort, moderner Ausstattung und urbaner Infrastruktur.

Die U1-Station Kagraner Platz ist in nur ca. 9 Gehminuten erreichbar und ermöglicht eine direkte Verbindung ins Wiener Stadtzentrum. Buslinien befinden sich in unmittelbarer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten, Einkaufszentren, Apotheke, Post und Gastronomie sind bequem erreichbar.

Raumaufteilung:

- **Wohnküche:** Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich (ca. 27,22 m²) mit direktem Zugang zum Balkon. Die moderne Einbauküche ist mit Backofen, Geschirrspüler und Kühlschrank ausgestattet.
- **Schlafzimmer:** Großzügiges Zimmer (ca. 18,11 m²) mit ausreichend Platz für Doppelbett und Stauraum.
- **Badezimmer:** Modern ausgestattetes Badezimmer (ca. 4,66 m²) mit Dusche, Waschbecken, Handtuchheizkörper und Waschmaschine.

- **Separates WC:** Praktisch getrenntes WC.
- **Vorraum:** Eingangsbereich mit Platz für Garderobe und zusätzlichen Stauraum.
- **Gang**
- **Außenfläche:** Balkon mit Fern- & Grünblick in ruhige Innenhoflage.

Highlights der Immobilie:

- Neubau 2024
- Große Fensterflächen mit viel Tageslicht
- Moderne Einbauküche inklusive Geräte
- Waschmaschine vorhanden
- Getrenntes Badezimmer & WC
- Ruhige Innenhoflage
- Kellerabteil
- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum

Diese Wohnung vereint modernes Wohnen, ausgezeichnete Infrastruktur und hohe Lebensqualität.

Eckdaten:

- **Kaufpreis:** € 399.000,00
- **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:

Herr Ing. Jagjit Mondair, MBA

Tel.: [+43 664 / 889 77 334](tel:+4366488977334)

E-Mail: jm@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>

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 <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap