

Anlegerwohnung | Moderne 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon nahe der Alten Donau | Vermietet



Wohnung - NESTOR Immobilien

Objektnummer: 6009

Eine Immobilie von NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien,Donaustadt
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	89,91 m ²
Nutzfläche:	94,25 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 21,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	632.076,00 €
Kaufpreis / m ² :	6.706,38 €
Betriebskosten:	179,82 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Jagjit Mondair

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG
Wagramerstraße 102



Objektbeschreibung

Moderne 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon nahe der Alten Donau | Vermietet

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 hochwertigen 3-Zimmer-**Eigentumswohnung** im dynamischen **22. Wiener Gemeindebezirk**. Diese Immobilie überzeugt durch moderne Architektur, eine exklusive Ausführung und eine zukunftsorientierte Haustechnik inklusive einer **Photovoltaik-Gemeinschaftsanlage**.

Auf einer effizient geplanten Wohnnutzfläche von ca. 89,91 m² bietet diese Wohnung im Erdgeschoß den idealen Raum für Singles, Paare oder anspruchsvolle Anleger. Der helle **Wohn- und Essbereich** mit direktem Zugang zum **privaten Balkon** (ca. 8,68 m²) bildet das Herzstück der Einheit und sorgt für ein offenes, freundliches Wohngefühl.

Dank der behaglichen **Fußbodenheizung**, die über umweltfreundliche **Fernwärme** gespeist wird, sowie elektrisch bedienbaren **Sonnenschutzanlagen** an allen Fenstern und Türen genießen Sie höchsten Komfort zu jeder Jahreszeit. Das Gebäude erfüllt modernste Standards und strebt eine **Klimaaktiv Bronze Zertifizierung** an. Die Wohnung ist bereits **fertiggestellt** und somit sofort für Ihren Einzug bereit.

Die Wohnung wird als Anlegerwohnung verkauft und ist derzeit vermietet, wodurch Sie eine **sofortige Rendite** und eine attraktive Möglichkeit zur nachhaltigen Kapitalanlage bietet.

Hier zur Aufteilung:

Raumaufteilung:

- **Wohnküche:** Funktional gestalteter Wohn- und Essbereich (ca. 29,67 m²) mit integrierter Küchenzeile und direktem Zugang zum Balkon
- **Schlafzimmer 1:** Ein Zimmer (ca. 10,82 m²) mit einer praktischen **Schranknische** (ca. 3,47 m²) für optimalen Stauraum
- **Schlafzimmer 2:** Ein weiteres Zimmer (ca. 12,84 m²), ideal als Kinder-, Gäste- oder

Arbeitszimmer nutzbar

- **Schlafzimmer 3:** Ein weiteres Zimmer (ca. 9,78 m²), ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzbar
- **Vorraum & Abstellraum:** Ein zentraler Vorraum (ca. 13,09 m²) sowie ein praktischer Abstellraum (ca. 3,09 m²) für zusätzliche Ordnung.
- **Badezimmer & WC:** Modernes Bad (ca. 5,32 m²) sowie ein **separates WC** (ca. 1,87 m²), beide ausgestattet mit hochwertigen Sanitärobjekten.
- **Balkon:** Eine ca. 8,68 m² große Außenfläche, die zum Verweilen im Freien einlädt

Highlights der Immobilie:

- **Erstbezug:** Zeitgemäßes Wohnen in einem gerade fertiggestellten Neubau (bezugsfertig seit Januar 2024).
- **Hochwertige Ausstattung:** Edler **Eichenparkett** in den Wohnräumen und stilvolle Fliesen (ca. 60x30 cm) in den Nassbereichen.
- **Energieeffizienz & Nachhaltigkeit:** Das Gebäude strebt eine **Klimaaktiv Bronze Zertifizierung** an und verfügt über eine **Photovoltaik-Gemeinschaftsanlage**.
- **Heizsystem:** Wohlige **Fußbodenheizung** in der gesamten Wohnung, gespeist durch umweltfreundliche **Fernwärme**.
- **Komfort:** Elektrisch bedienbarer **Sonnenschutz** an allen Fenstern und Balkontüren.
- **Inklusive Küche:** Die Wohnung wird bereits mit einem standardisierten **Küchenblock** (inkl. E-Herd, Kühlschrank, Geschirrspüler und Dunstabzug) angeboten.
- **Sicherheit:** Einbruchshemmende Wohnungseingangstür der **Klasse RC2**.
- **Lage:** Erstklassige Infrastruktur in der Donaustadt, nur ca. **500 m zur U1-Station Kagraner Platz** und nahe der Freizeitoase Alte Donau

Eckdaten:

- Kaufpreis: € 632.076,00 (inkl. Zubehör für die Küche).
- Anlegerpreis: € 564.000,00 (inkl. Zubehör für die Küche).

- Prognostizierte Miete: € 1584,00 pro Monat.
- 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:

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>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap