

Erstbezug | Exklusive 4-Zimmer-Terrassenwohnung mit Weitblick und eigenem Balkonkraftwerk



Wohnung - NESTOR Immobilien

Objektnummer: 5982

Eine Immobilie von NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

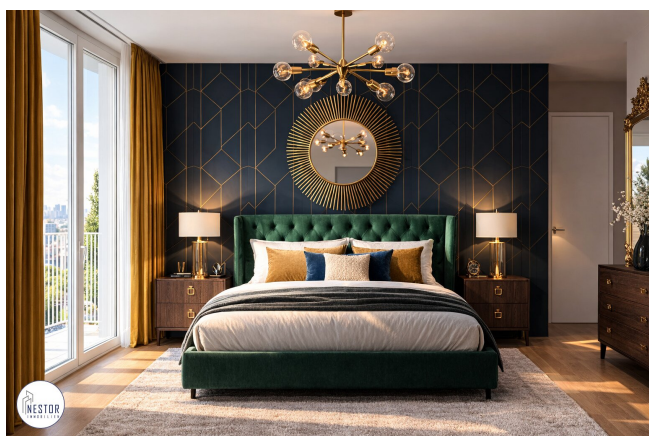
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien, Donaustadt
Baujahr:	2027
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,76 m ²
Nutzfläche:	122,82 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	A 22,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	691.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	5.626,12 €
Betriebskosten:	282,13 €
Heizkosten:	110,84 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Jagjit Mondair





Objektbeschreibung

Erstbezug | Exklusive 4-Zimmer-Terrassenwohnung mit Weitblick und eigenem Balkonkraftwerk

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 **4-Zimmer-Wohnung** im modernen und familienfreundlichen **22. Wiener Gemeindebezirk (Donaustadt)**. Diese Immobilie besticht durch zeitgemäße Architektur, eine nachhaltige Bauweise und eine zukunftsorientierte Haustechnik mit einer hauseigenen Photovoltaikanlage auf dem Dach sowie einem **eigenen Balkon-Photovoltaik-System („Balkonkraftwerk“)**, das bereits im Kaufpreis enthalten ist.

Auf einem großzügig geplanten Grundriss bietet diese Wohnung im **5. Obergeschoss** mit ca. **100,76 m² Wohnfläche** den idealen Raum für Familien. Das Highlight ist der weitläufige Außenbereich: Von den hellen Wohnräumen (mit bodentiefen Fenstern) gelangen Sie direkt auf Ihre Terrassen mit **Extra-Tiefe** (bis zu 2,10 Meter), die einen beeindruckenden **Weitblick** bieten und als harmonische Verlängerung des Wohnraums konzipiert sind.

Dank der behaglichen **Fußbodenheizung** in sämtlichen Räumen, gespeist über die effiziente **Fernwärme** von Wien Energie, genießen Sie höchstes Wohlfühlklima zu jeder Jahreszeit. Die **3-fach-Wärmeschutzverglasung** mit integriertem **elektrischen Sonnenschutz (Rollläden)** an allen Fenstern unterstreicht den hohen energetischen Standard und sorgt für Ruhe und Energieeffizienz (Energieklasse A/A++).

Die Innenausstattung überzeugt durch erstklassige Qualität: Edles **Echtholzparkett aus Eiche** in allen Wohnräumen sorgt für ein warmes Ambiente, während die Sanitärausstattung mit **hochwertigen Fliesen** Stil und Funktionalität vereint. Bitte beachten Sie, dass die Wohnung ohne Einbauküche übergeben wird, jedoch alle Anschlüsse entsprechend dem Verkaufsplan vorbereitet sind, damit Sie Ihre individuelle Traumküche verwirklichen können.

Hier zur Aufteilung:

- **Wohnküche (Großzügig & Offen):** Ein lichtdurchfluteter, zentraler Wohn- und

Essbereich mit **bodentiefen Fenstern**, der viel Raum für eine moderne Küche mit direktem Blick ins Wohnzimmer bietet,. Von hier aus gelangen Sie direkt auf Ihren weitläufigen Balkon.

- **Drei weitere Zimmer** (ca.10,63 m², ca. 10,61 m² und ca. 16.57 m²): Die Wohnung verfügt über insgesamt **vier Zimmer** auf einer Gesamtwohnfläche von ca. 100,76 m². Diese Räume sind mit hochwertigem **Echtholzparkett aus Eiche** ausgestattet.
- **Badezimmer** (ca. 5,09 m²) & **Separates WC** (ca. 1,63 m²) : Stilvolle Sanitärbereiche, die mit **hochwertigen Fliesen** und modernen Armaturen ausgestattet sind. Das Badezimmer verfügt zusätzlich über einen komfortablen **Handtuchheizkörper**,.
- **Balkon (Extra-Tiefe)**: Ihre private Freifläche im **5. Obergeschoss** bietet einen beeindruckenden **Weitblick**. **Der Balkon** ist mit einer besonderen **Tiefe von bis zu 2,10 Metern** konzipiert und bietet ausreichend Platz für einen Esstisch und Sonnenliegen. Ein frostsicherer Wasseranschluss ist ebenfalls vorhanden

Highlights der Immobilie:

- **Erstbezug**: Modernstes Wohnen in einem hochwertigen Neubauprojekt (Baustart Jänner 2026).
- **Top-Ausstattung**: Echtholzparkett, Fußbodenheizung, elektrische Rollläden und inkludiertes Balkonkraftwerk.
- **Nachhaltigkeit**: Geringe Betriebskosten (ca. 2,80 €/m²) durch kompakte Bauweise und PV-Anlagen.
- **Lebensqualität**: Nur eine Gehminute zum **Ladinigpark**; die Alte Donau und der Badeteich Hirschstetten sind bequem mit dem Rad erreichbar.
- **Haus-Specials**: Hauseigener **Fitness- und Yoga-Raum** sowie Dachgärten mit **Outdoor-Küche** zur gemeinschaftlichen Nutzung.
- **Parken**: Extrabreite Tiefgaragenplätze mit optionaler Wallbox-Vorbereitung verfügbar.

Eckdaten:

- **Kaufpreis**: € 691.000,00 (für Eigennutzer) bzw. € 615.000,00 (für Anleger).
- **Kaufpreis Tiefgaragenstellplatz**: ab EUR 29.800

- **Fertigstellung:** Der Bau hat bereits begonnen; die offizielle Übergabe ist für das 4. Quartal 2027 geplant.
- **Provision:** 3 % + USt.

Es sind weitere Wohnungen im Projekt verfügbar! Details auf Anfrage.

? 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 <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 <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap