

## Provisionsfrei: Kompakte 1-Zimmer-Wohnung mit Terrasse/Balkon in urbaner Lage



Wohnung - NESTOR Immobilien

**Objektnummer: 6096**

**Eine Immobilie von NESTOR Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien, Donaustadt
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	36,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,26 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 28,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	247.500,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	6.875,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Liliya Mitranic**

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG  
Wagramerstraße 102





## Objektbeschreibung

**Provisionsfrei:** Kompakte **1-Zimmer-Wohnung** mit Terrasse/Balkon in urbaner Lage

-----

[www.immonestor.at](http://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!

-----

Die Wohnung im Überblick

Diese **moderne 1-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss** eines Neubaus überzeugt durch eine kompakte und durchdachte Raumgestaltung sowie ein angenehmes Wohnambiente.

Der **offen gestaltete Wohn- und Schlafbereich** ist hell und freundlich und bietet direkten Zugang zur **Terrasse bzw. dem Balkon**, die zusätzlichen Freiraum im Außenbereich schaffen und zum Entspannen einladen.

Aufteilung der Wohnung:

- Wohnküche: ca. 30,39 m<sup>2</sup>
- Badezimmer & Toilette: ca. 5,61 m<sup>2</sup>
- Terrasse & Balkon: ca. 7,97 m<sup>2</sup>

Ausstattung & Highlights

- **Fußbodenheizung** mittels energieeffizienter **Luftwärmepumpe**
- Außenliegender Sonnenschutz
- Modernes Badezimmer mit Dusche und Keramik-Sanitärobjekten

- Hochwertige **Parkett- und Fliesenböden**
- Personenaufzug im Haus
- Terrasse/Balkon

#### Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in einer **attraktiven, gut angebundenen Wohngegend** mit ausgezeichneter Infrastruktur. Öffentliche Verkehrsmittel wie Bus, U-Bahn und Straßenbahn sind in wenigen Minuten erreichbar und ermöglichen eine rasche Verbindung in die Wiener Innenstadt.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten – darunter Supermärkte und Bäckereien – befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch die **Klinik Donaustadt** ist schnell erreichbar.

#### Eckdaten:

- Kaufpreis: € 247.500,-
- Kaufpreis Anleger netto: € 230.175,-
- Es sind weitere Wohnungen verfügbar – Details auf Anfrage.

Provision: Provision bezahlt der Abgeber.

Finanzierungshilfe wird gerne geboten.

-----  
**? Als Erste(r) informiert!**

Jetzt Suchwunsch hinterlegen & vor allen anderen Angebote erhalten: [service.immonestor.at](https://www.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](mailto:lm@immonestor.at)

Wagramer Straße 102, 1220 Wien

[www.immonestor.at](http://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.

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.

Abbildungen können durch Virtual Staging oder den Einsatz künstlicher Intelligenz digital bearbeitet bzw. ergänzt worden sein. Die Darstellungen dienen ausschließlich der unverbindlichen Illustration der möglichen 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 <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap