

Provisionsfrei: Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse & Eigengarten in urbaner Lage



Wohnung - NESTOR Immobilien

Objektnummer: 6094

Eine Immobilie von NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien, Donaustadt
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,23 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	30,70 m ²
Keller:	2,58 m ²
Heizwärmebedarf:	B 28,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	270.500,00 €
Kaufpreis / m²:	5.851,18 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Liliya Mitranic

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG
Wagramerstraße 102





Objektbeschreibung

Moderne **2-Zimmer-Wohnung** mit Terrasse & **Eigengarten** in urbaner Lage

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!

Wohnkomfort mit Stil und Grünblick

Diese hochwertig ausgestattete 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im **1. Obergeschoss eines modernen Neubaus** und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie ein angenehmes Wohnambiente.

Das **lichtdurchflutete Wohnzimmer** mit direktem Zugang zur **Terrasse** bildet das Herzstück der Wohnung und lädt zum Entspannen ein. Der separate, **private Garten** mit schönem Grünblick bietet eine seltene Kombination aus urbanem Wohnen und naturnahem Rückzugsort.

Aufteilung der Wohnung:

- Vorraum. ca. 4,22 m²
- Wohnzimmer ca. 24,94 m²
- Schlafzimmer ca. 11,30 m²
- Bad mit Toilette ca. 5,77 m²
- Terrasse ca. 3,83 m²
- Garten ca. 30,70 m²

Ausstattung & Highlights

- **Fußbodenheizung** mittels energieeffizienter **Luftwärmepumpe**
- Hochwertige Parkett- und Fliesenböden
- Außenliegender Sonnenschutz für optimalen Komfort
- Modernes Badezimmer mit Dusche und stilvollen Keramik-Sanitärobjekten
- Personenaufzug im Haus
- Terrasse und separater, großzügiger Eigengarten

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung punktet mit einer **hervorragenden Verkehrsanbindung**: Bus, U-Bahn und Straßenbahn sind in wenigen Minuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt.

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte und Bäckereien. Auch die Klinik Donaustadt ist rasch erreichbar und unterstreicht die ausgezeichnete Infrastruktur der Lage.

Eckdaten:

- Kaufpreis: € 270.500,-
- Kaufpreis Anleger netto: € 251.565,-
- 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

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

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