

Wunderschöne 2 Zimmer Wohnung mit Garten



Objektnummer: 8113/181

Eine Immobilie von FBI Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien,Donaustadt
Baujahr:	2018
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	44,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	17,00 m ²
Heizwärmebedarf:	A 20,74 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Gesamtmiete	899,99 €
Kaltmiete (netto)	691,80 €
Kaltmiete	797,77 €
Betriebskosten:	105,97 €
Heizkosten:	33,04 €
USt.:	69,18 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Raphael Riepl

FBI
Ach
684

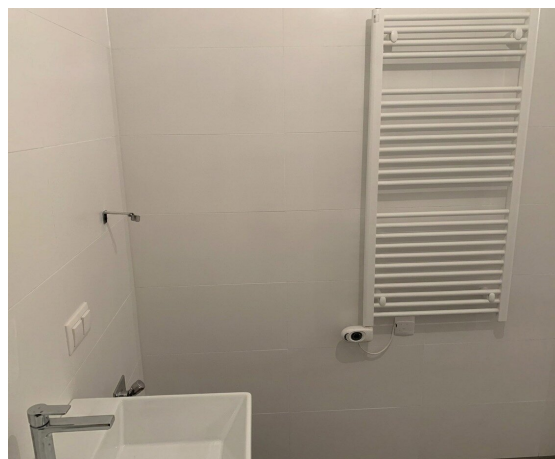
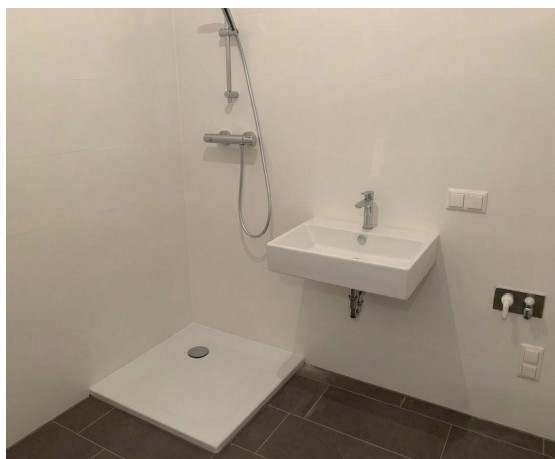
T 05
H 06

Ger
Verf









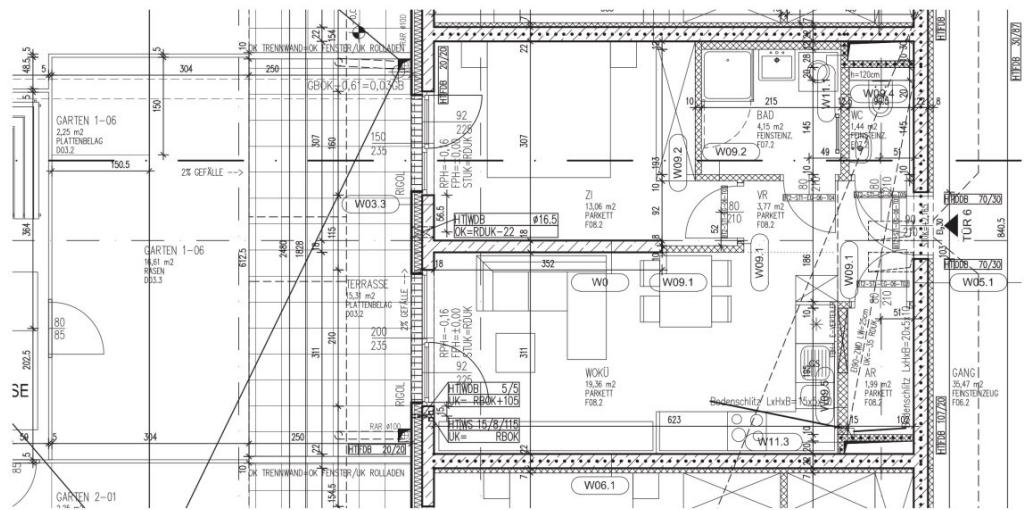




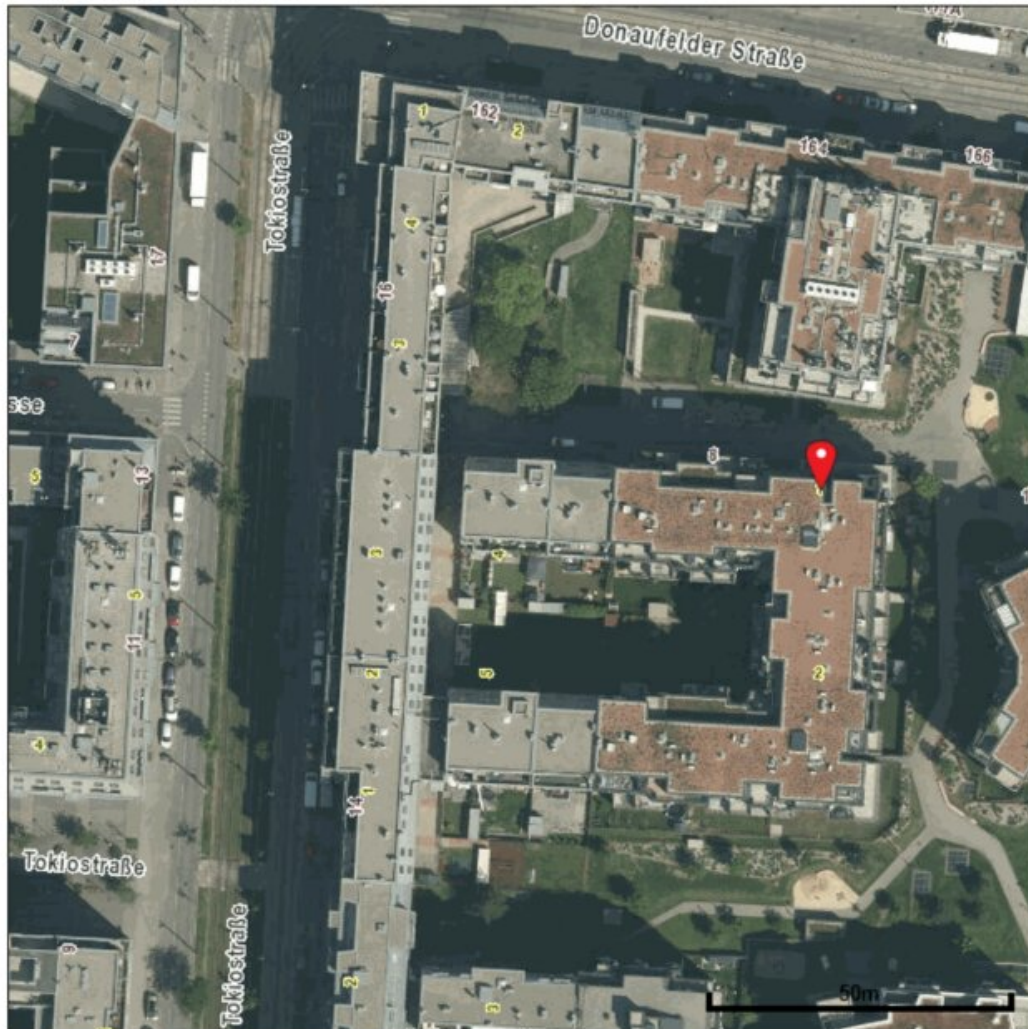
IHRE 1. ADRESSE FÜR IMMOBILIEN IN VORARLBERG SEIT 1986 FBI RECHTSGUTER VERKAUF  Ihr Immobilienmakler aus Vorarlberg.	FBI SERVICE RATGEBER & WISSENSWERTES SEIT 1986 FBI RECHTSGUTER VERKAUF WIR BIETEN MEHR. Entdecken Sie unsere Ratgeber rund um Erbschaft, Wohnen im Alter, Scheidung & Immobilienverkauf u.v.m. 	FBI BEWERTUNG WAS IST IHRE IMMOBILIE WERT? SEIT 1986 FBI RECHTSGUTER VERKAUF WERTERMITTLUNG Ermitteln Sie den aktuellen Wert Ihrer Immobilie – einfach, schnell, unverbindlich und kostenlos. 
www.fbi-immobilien.at	T +43 5576 42888	office@fbi-immobilien.at







Nippongasse 8/1, 22. Bezirk



<https://www.wien.gv.at/stadtplan/>

Quelle: Stadt Wien – ViennaGIS <http://www.wien.gv.at/viennagis>

Objektbeschreibung

Diese 2-Zimmer-Altbauwohnung in der Nippongasse im 22. Wiener Gemeindebezirk verbindet kompaktes Wohnen mit einem besonders attraktiven Freiraumangebot. Auf rund 44 m² Wohnfläche bietet die Wohnung eine durchdachte Raumaufteilung und überzeugt zusätzlich mit einem eigenen Garten von ca. 17 m² sowie einer Terrasse mit ca. 15 m² - ideal zum Entspannen, für gemütliche Stunden im Freien oder als erweiterter Wohnraum in der warmen Jahreszeit.

Die Wohnung präsentiert sich in gepflegtem Zustand und eignet sich ideal für Singles oder Paare, die urbanes Wohnen mit Außenfläche schätzen. Für angenehmen Wohnkomfort sorgt eine Fußbodenheizung, beheizt mittels Fernwärme. Hochwertige Details wie Parkettböden, eine Einbauküche sowie ein praktischer Abstellraum unterstreichen die Funktionalität und Wohnqualität dieser Immobilie. Ein Kellerabteil steht ebenfalls zur Verfügung.

Auch die Lage spricht für sich: Die Wohnung befindet sich in einer gut angebundenen Wohngegend in Wien-Donaustadt. Nahversorger, Apotheke, Arzt, Kindergarten, Schule sowie öffentliche Verkehrsmittel wie Bus, Straßenbahn, U-Bahn und Bahnhof sind in kurzer Distanz erreichbar. Damit bietet das Objekt eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und hervorragender Alltagstauglichkeit.

Die Wohnung ist ab 01.11.2026 beziehbar und eignet sich ideal für alle, die ein gepflegtes Zuhause mit Garten und Terrasse in attraktiver Wiener Lage suchen.

Hinweise: Dieses Exposé dient zur Vorabinformation. Alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen, jedoch ohne Gewähr. Tippfehler, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Grundrisse dienen lediglich zur Darstellung der Raumaufteilung.

Sie möchten den Wert einer Immobilie wissen? Bewertungen professionell und präzise

Wir ermitteln den Verkehrswert Ihrer Liegenschaft. Das schriftliche Bewertungsgutachten ist ein umfangreiches Dokument aus dem dieser hervorgeht. Wir ermitteln abhängig von Ihrem Objekt über den Vergleichswert, den Sachwert oder den Ertragswert, unter Beachtung aller relevanten Unterlagen, den aktuellen Marktwert ihrer Immobilie. Gerne übernehmen wir Bewertungen auch aus anderen Anlässen wie innerfamiliären Angelegenheiten, Erbschaften oder steuerlichen Anforderungen und dergleichen.

Viele weitere interessante Immobilienangebote finden Sie auf unserer Homepage:

<https://www.fbi-immobilien.at/>

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

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 <1.500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap