

**NEUER PREIS | Moderne 3-Zimmer Wohnung mit 2  
Balkonen | Anlegerpreis vorhanden**



Virtuelle Visualisierung - NESTOR Immobilien

**Objektnummer: 6311**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1100 Wien,Favoriten                     |
| Baujahr:                      | 2022                                    |
| Zustand:                      | Erstbezug                               |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 65,12 m <sup>2</sup>                    |
| Nutzfläche:                   | 75,21 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 3                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Balkone:                      | 2                                       |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 31,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A++</b> 0,54                         |
| Kaufpreis:                    | 419.000,00 €                            |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 5.359,34 €                              |
| Provisionsangabe:             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



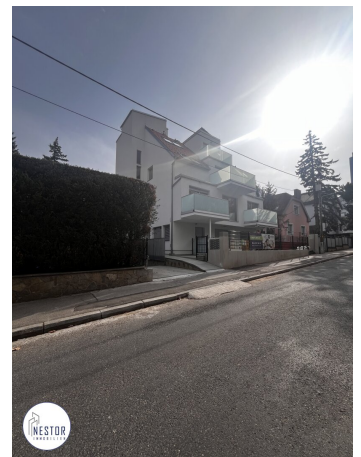
**Liliya Mitranic**

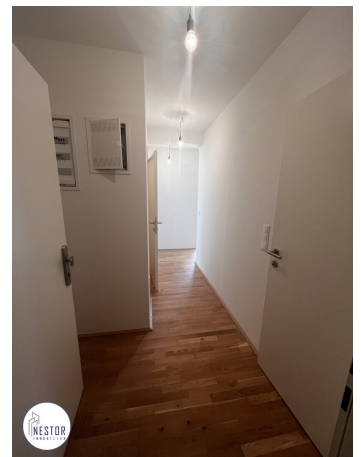
NESTOR Immobilien GmbH & Co KG  
Wagramerstraße 102  
1220 Wien

T +43 660 1992 138  
H +43 660 1992 138

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur









# Objektbeschreibung

**Erstbezug** | Moderne **3-Zimmer Wohnung** mit 2 Balkonen

-----

[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!

-----

Diese atemberaubende **Wohnung** bietet Ihnen nicht nur eine erstklassige Lage, sondern auch ein modernes und komfortables Wohnkonzept. Zudem besticht sie auch durch ihre zwei Balkone, auf denen Sie die warmen Sommerabende genießen können. **ACHTUNG:** Mehrere Wohnungen sind in diesem Gebäude verfügbar. Auf Anfrage senden wir Ihnen gerne die Details zu.

Auf einer großzügigen Fläche von ca. 65,12 m<sup>2</sup> erstrecken sich 3 Zimmer, die Ihnen ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten.

Aufteilung der Wohnung:

- Vorraum: ca. 2,71 m<sup>2</sup>
- Flur: ca. 4,29 m<sup>2</sup>
- Wohnküche: ca. 23,96 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer: ca. 15,17 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer: ca. 11,00 m<sup>2</sup>
- Abstellraum: ca. 1,57 m<sup>2</sup>
- Bad: ca. 4,86 m<sup>2</sup>

- WC: ca. 1,55 m<sup>2</sup>
- Balkon 1: ca. 5,05 m<sup>2</sup>
- Balkon 2: ca. 5,04 m<sup>2</sup>

Der **Erstbezug** dieser Wohnung garantiert Ihnen eine makellose und hochwertige Ausstattung. Fliesen und Parkettböden verleihen den Räumen ein elegantes und zeitgemäßes Ambiente. Die Verwendung von **Solarenergie** sorgt nicht nur für eine nachhaltige Energieversorgung (PV-Panäle für die Gemeinschaftsräume), sondern auch für niedrige Betriebskosten. Die **Luftwärmepumpe** mittels **Fußbodenheizung** sorgt zudem für angenehme Wärme in der kalten Jahreszeit.

Die Garage bietet Ihnen einen sicheren Stellplatz für Ihr Fahrzeug und macht lästige Parkplatzsuche überflüssig. Zusätzlich befinden sich sowohl in der Parkgarage als auch vor dem Gebäude mehrerer Fahrradabstellplätze. Ein **Garagenplatz** kann optional für € 20.000,- (Eigennutzerpreis) gekauft werden. Der Anlegerpreis ist verfügbar!

**ACHTUNG:** Mehrere Wohnungen sind in diesem Gebäude verfügbar. Auf Anfrage senden wir Ihnen gerne die Details zu.

Die Immobilie zeichnet sich ebenfalls durch die ausgezeichneten Verkehrsanbindung aus. Die Station "Troststraße" der U-Bahnlinie 1 befinden sich in der Nähe und stellt eine unkomplizierte Verbindung zur Wiener Innenstadt. Auch der Hauptbahnhof und der Autobahnanschluss sind schnell erreichbar, was Ihnen eine gute Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr ermöglicht.

In der Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Apotheken und Bäckereien sind in wenigen Minuten zu erreichen. Auch Schulen und Kindergärten befinden sich in der Nähe.

Kaufpreis:

- Schlüsselfertig: € 419.000,00 (Achtung: Die Wohnung kann auch zum **Anlegerpreis** gekauft werden!)

Betriebskosten: ca. € 2,- bis € 2,50 pro m<sup>2</sup>

Provision: 3 % + USt.

Finanzierungshilfe wird geboten.

ACHTUNG: Mehrere Wohnungen sind in diesem Gebäude verfügbar. Auf Anfrage senden wir Ihnen gerne die Details zu.

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

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

-----  
Auf E-Mail Anfrage übermitteln wir Ihnen gerne weitere Unterlagen, Detailinformationen sowie Besichtigungstermine.

Für nähere Auskünfte steht Ihnen gerne zur Verfügung:

Frau Liliya Mytsko, 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](https://www.immonestor.at)

**NESTOR Immobilien GmbH & Co KG**

-----  
**Unser Service endet nicht mit der Unterschrift.**

Wir begleiten Käufer:innen und Verkäufer:innen zuverlässig bis zur Schlüsselübergabe – und darüber hinaus. Gerne unterstützen wir auch bei Themen wie Energieverträgen, Renovierungsmaßnahmen, Handwerkerkoordination sowie organisatorischen Fragen rund um die Immobilie.

Transparenz ist uns wichtig: Unsere Immobiliencard als Nachweis unserer gewerblichen Berechtigung können Sie hier einsehen: [immonestor.at/immobiliencard](https://immonestor.at/immobiliencard)

Alle Angaben beruhen auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers bzw. Dritter und wurden mit größtmöglicher Sorgfalt verarbeitet. Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität kann jedoch nicht übernommen werden.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ausschließlich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Telefonnummer, E-Mail-Adresse und Wohnanschrift) bearbeiten können.

Die in diesem Exposé verwendeten Visualisierungen, Einrichtungsdarstellungen oder Raumgestaltungen können teilweise digital bearbeitet, virtuell möbliert (Virtual Staging) oder KI-gestützt optimiert worden sein. Diese Darstellungen dienen ausschließlich der besseren Veranschaulichung des Potenzials der Immobilie und stellen keine zugesicherten Eigenschaften dar.

**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>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap