

Provisionsfrei: Erstbezug 2-Zimmer-Wohnung mit Garten & Terrasse



Wohnung - NESTOR Immobilien

Objektnummer: 6236

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:	44,70 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	53,17 m ²
Keller:	2,73 m ²
Heizwärmebedarf:	B 28,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	314.500,00 €
Kaufpreis / m ² :	7.035,79 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Liliya Mitranic

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG
Wagramerstraße 102





Objektbeschreibung

Provisionsfrei: Erstbezug **2-Zimmer-Wohnung** mit Garten & Terrasse

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 2-Zimmer-Wohnung** eines Neubaus überzeugt durch eine kompakte und durchdachte Raumgestaltung sowie ein angenehmes Wohnambiente.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige **Terrasse mit eigenem Gartenanteil**, die Ihnen einen herrlichen Grünblick bietet und zum Entspannen im Freien einlädt. Ob gemütliche Frühstücke im Freien oder entspannte Abende mit Freunden – hier genießen Sie Ruhe und Natur mitten in der Stadt.

Aufteilung der Wohnung:

- Vorraum: ca. 4,24 m²
- Wohnküche: ca. 23,16 m²
- Schlafzimmer: ca. 10,89 m²
- Badezimmer & Toilette: ca. 5,50 m²
- Abstellraum: ca. 0,91 m²
- Terrasse: ca. 9,99 m²

- Garten: 53,17 m²

Ausstattung & Highlights

- Hochwertige **Parkett- und Fliesenböden**
- **Fußbodenheizung** mittels energieeffizienter **Luftwärmepumpe**
- Modernes Badezimmer mit Dusche und Keramik-Sanitärobjekten
- Außenliegender Sonnenschutz
- Personenaufzug im Haus
- Terrasse/Garten

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: € 314.500,-
- Kaufpreis Anleger netto: € 292.485,-
- 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 übermitteln wir Ihnen gerne weitere Unterlagen, Detailinformationen sowie Besichtigungstermine.

Für nähere Auskünfte steht Ihnen gerne zur Verfügung:

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

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

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>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

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