Ruhige 2-Zimmer Altbauwohnung | Ideal für Pärchen!



Wohnung - NESTOR Immobilien

Objektnummer: 6436

Eine Immobilie von NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien,Donaustadt
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	43,56 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 216,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,03
Kaufpreis:	179.990,00 €
Kaufpreis / m²:	4.132,00 €
Betriebskosten:	104,43 €
USt.:	10,44 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Boro Mitranic

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG
Wagramerstraße 102



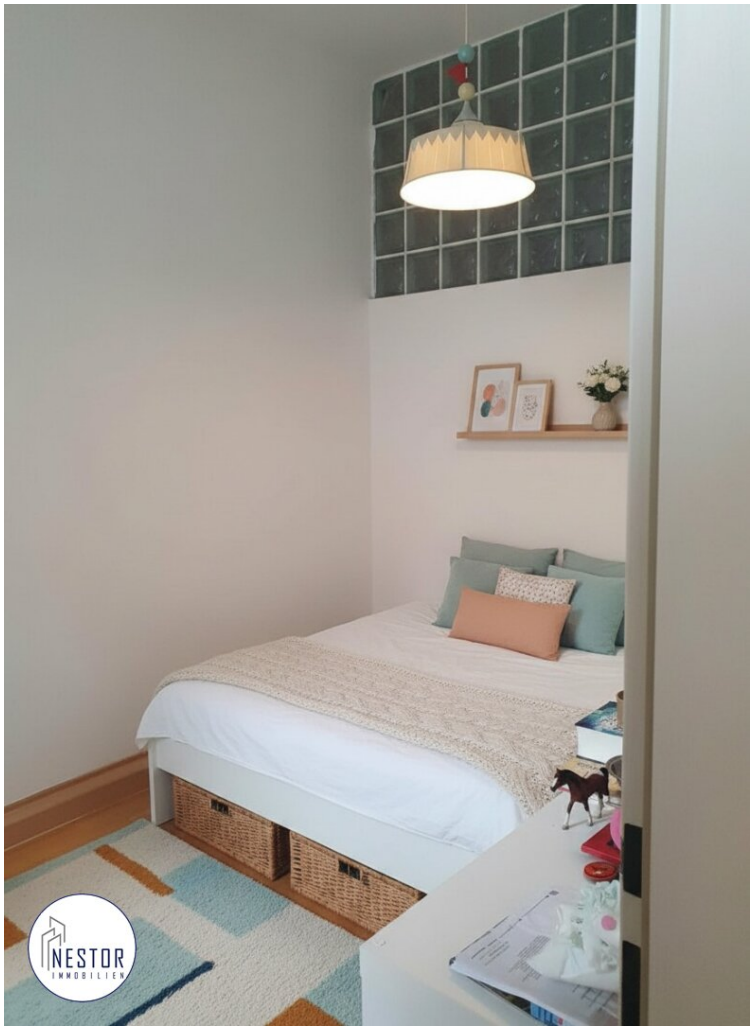


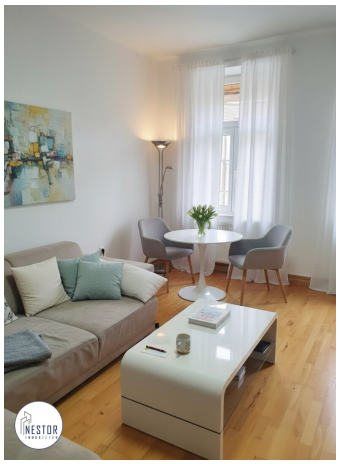


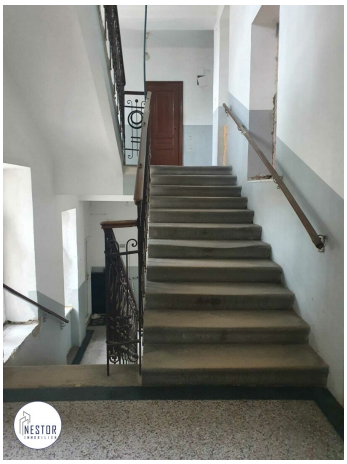












Objektbeschreibung

Ruhige 2-Zimmer **Wohnung** | Ideal für Pärchen!

---

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 charmante 2-Zimmer-Altbauwohnung besticht durch ihren ruhigen, angenehmen Charakter und eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Verkehr. In nur wenigen Minuten erreichen Sie den Bahnhof Erzherzog-Karl-Straße (S80, R81) – ideal für Pendler und Stadtliebhaber gleichermaßen. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrparteienhaus und wurde im Jahr 2008/2009 saniert. Das Dach, Lift, Steigleitungen und Fenster wurden erneuert, wodurch ein moderner Wohnkomfort im Altbaucharme entstand. Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.

Raumaufteilung:

- Wohnzimmer:
- Küche
- Badezimmer mit WC
- Kabinett

Ausstattung und Highlights:

- 2008/09 Sanierung
- Neuer Lift & Dachausbau

- Kunststofffenster mit 2-fach-Verglasung
- Parkett- und Fliesenböden in zeitlosem Design
- Ruhige Wohnlage mit ausgezeichneter Infrastruktur
- Kellerabteil inklusive

Eckdaten:

- Provision: 3% + USt.
- Kaufpreis: € 179.990,-
- Betriebskosten: € 176,84

Diese Immobilie befindet sich in einer sehr guten Infrastruktur sowie Verkehrsanbindung.

Alle Nahversorger befindet sich in der Nähe.

+ Bus: 26A, 86A, 87A, 95A, 96A, N26

+ Straßenbahn: 25

+ Bahnhof: Erzherzog-Karl-Straße (R81, S80)

Die Donaustadt ist der 22. Wiener Gemeindebezirk. Der in dieser Form erst seit 1954 bestehende Bezirk im Osten der Stadt ist der bei weitem größte und der nach Favoriten bevölkerungsreichste. Die fast ein Viertel des Wiener Gemeindegebiets ausmachende Donaustadt zeichnet sich durch ein vielfältiges Erscheinungsbild aus. Neben Großwohnsiedlungen wie den Trabrenngründen und Einfamilienhaussiedlungen findet sich das Büro- und Wohnhochhausviertel Donau City und die Seestadt Aspern, die zu den größten

aktuellen Stadtteilentwicklungsprojekten Europas zählt. Der 22. Bezirk beherbergt zudem wichtige Naherholungs- und Naturschutzgebiete wie die **Alte Donau** und die **Lobau** sowie einen Teil des landwirtschaftlich geprägten Marchfelds.

Zusätzliche Unterlagen werden in Kürze ergänzt.

? **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:

Herr

Boro MITRANIC, akad. IM

Tel.: +43 699 / 11 69 46 30

E-Mail: boro@immonestor.at

Wagramerstraße 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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap