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



Virtuelle Visualisierung - NESTOR Immobilien

Objektnummer: 6425

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 m²
Nutzfläche:	75,21 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	B 31,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,54
Kaufpreis:	419.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.359,34 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

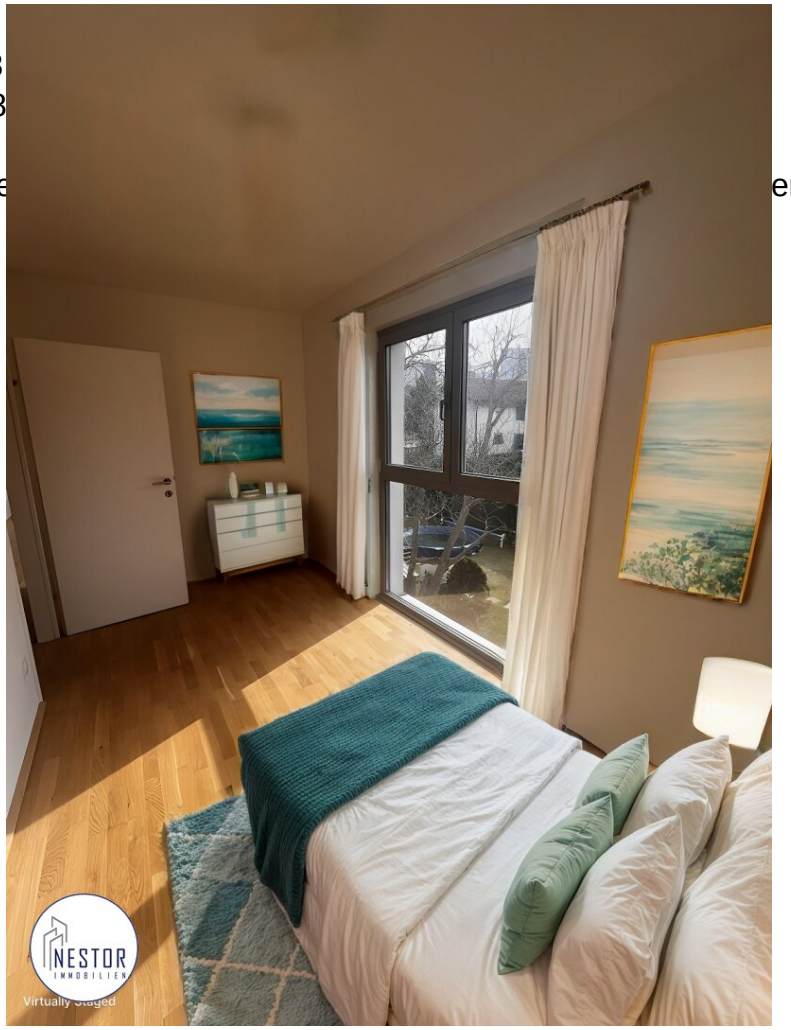


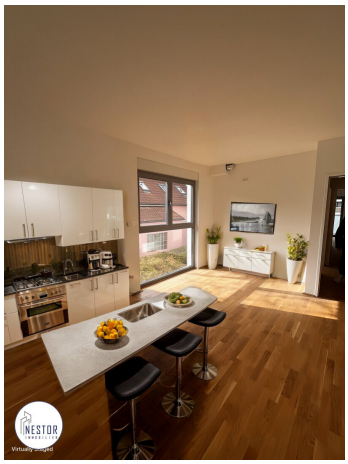
Liliya Mitranic

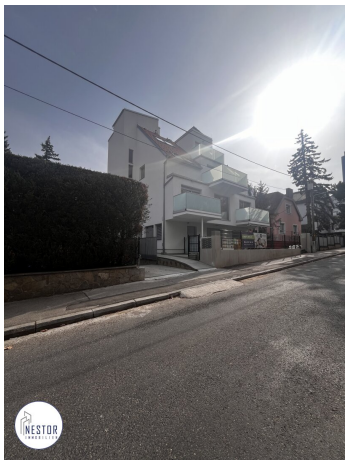
NESTOR Immobilien GmbH & Co KG
Wagramerstraße 102
1220 Wien

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

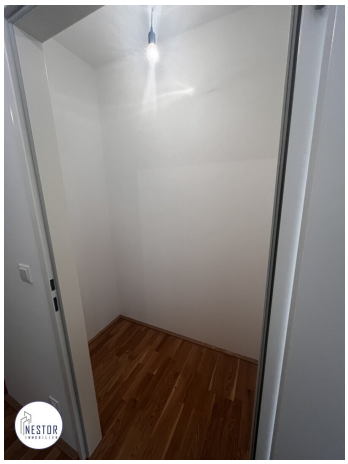
Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.

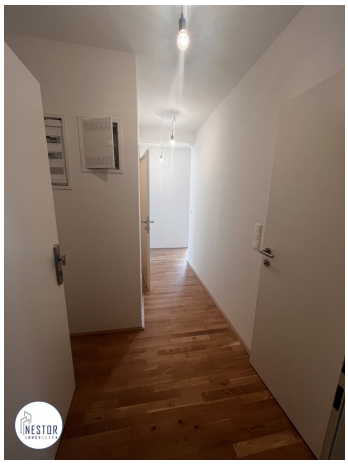




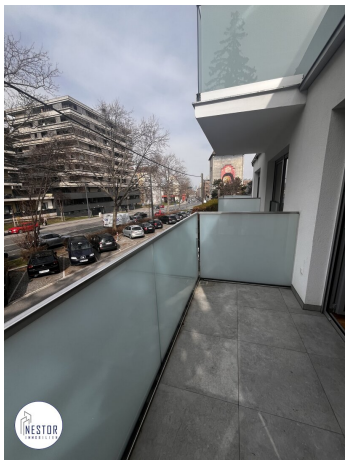

















ORMET

Objektbeschreibung

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

---

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 m² erstrecken sich 3 Zimmer, die Ihnen ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten.

Aufteilung der Wohnung:

- Vorraum: ca. 2,71 m²
- Flur: ca. 4,29 m²
- Wohnküche: ca. 23,96 m²
- Schlafzimmer: ca. 15,17 m²
- Schlafzimmer: ca. 11,00 m²
- Abstellraum: ca. 1,57 m²
- Bad: ca. 4,86 m²

- WC: ca. 1,55 m²
- Balkon 1: ca. 5,05 m²
- Balkon 2: ca. 5,04 m²

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 mehrer 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 m²

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

---

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

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

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