Aspern I Moderne 2-Zimmer Gartenwohnung nähe Lobau! I Provisionsfrei



Wohnküche

Objektnummer: 6422

Eine Immobilie von NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien,Donaustadt
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,34 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	15,02 m²
Keller:	3,28 m²
Heizwärmebedarf:	B 33,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	429.900,00 €
Betriebskosten:	111,91 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



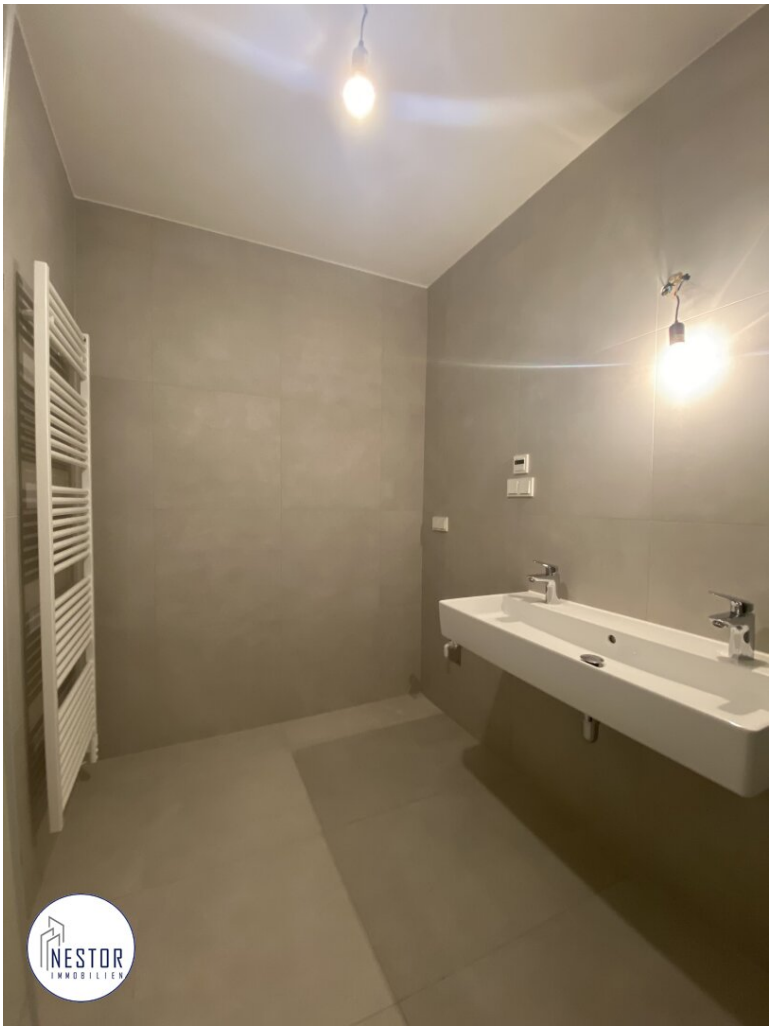
Liliya Mitranic

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG
Wagramerstraße 102





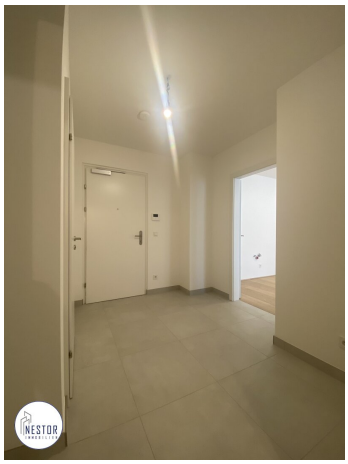














Objektbeschreibung

Erstbezug I Moderne & helle **2-Zimmer Wohnung** mit eigenem Garten

---

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 2000 Euro für jeden Tipp kassieren!

Diese wunderschöne **Wohnung** bietet Ihnen nicht nur eine erstklassige Lage in unmittelbarer Nähe der Lobau, sondern auch ein modernes und komfortables Wohnkonzept.

Auf einer Wohnfläche von ca. 60,34 m² erstrecken sich **2 Zimmer**, die Ihnen ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten geben.

Aufteilung der Wohnung:

- **Vorraum**: (ca. 7,54 m²)
- **Wohnküche**: (ca. 32,68 m²)
- **Schlafzimmer**: (ca. 12,75 m²)
- **Badezimmer**: (ca. 5,72 m²)
- **WC**: (ca. 1,65 m²)
- **Terrasse**: (ca. 21,18 m²)
- **Garten**: (ca. 15,02 m²)

Das effiziente Heiz- und Kühlsystem inklusive Fußbodenheizung sorgt für **optimale Temperaturregulierung** in der gesamten Wohnung und kann den eigenen Vorlieben angepasst werden.

Der **Erstbezug** dieser Wohnung garantiert Ihnen eine makellose und hochwertige Ausstattung. **Fliesen** und **Parkettböden** verleihen den Räumen ein elegantes und zeitgemäßes Ambiente. Die Verwendung einer **Photovoltaik-Anlage** sorgt nicht nur für eine nachhaltige Energieversorgung der Allgemeinbereiche, sondern auch für **geringere Betriebskosten**!

Lästige Parkplatzsuche gehört der Vergangenheit an! Die Garage bietet Ihnen einen sicheren Stellplatz für ihr Kraftfahrzeug und kann optional um € 39.900,- dazugekauft werden. (ACHTUNG: Anlegerpreis vorhanden)

Weitere Highlights der Wohnung:

- edle Echtholzdielen
- hochwertiger Gartenzaun und Außenwasseranschluss
- Einbruchshemmende Wohnungseingangstür
- moderne, großflächige Hebe-/Schiebetüren
- eigener Garten
- exklusive Sanitärausstattung
- separates WC

Ebenfalls zeichnet sich diese Wohnung durch ihre hervorragende Lage sowie unmittelbare Nähe zur U2 Station Aspernstraße aus. Der Standort bietet eine großartige Infrastruktur gepaart mit schneller Erreichbarkeit aller Geschäfte des täglichen Gebrauchs. Am Ende ihrer Gasse befindet sich direkt die 2.300 Hektar große Lobau - dort können Sie ihren Lieblingsfreizeitaktivitäten nachgehen. Der Standort der Immobilie verbindet das Beste aus

Stadt und Natur - ruhige Umgebung und dennoch zentral!

Kaufpreis: € 429.900,- Schlüsselfertig

BK: € 111,91

Provisionsfrei!

Finanzierungshilfe wird 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:

Herr

Florian Grestenberger

Tel.: +43 699 / 19290477

E-Mail: fg@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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m

Universität <1.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap