Neuer Preis! | Luxuriöser Erstbezug | 4-Zi-Wohnung mit Stadtblick und hochwertiger Ausstattung | Pool | Sauna | 2 Garagenplätze



Wohnung - NESTOR Immobilien

Objektnummer: 6419

Eine Immobilie von NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien,Währing
Baujahr:	1975
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	115,37 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Stellplätze:	2
Keller:	8,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 130,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,19
Kaufpreis:	849.000,00 €
Kaufpreis / m²:	7.358,93 €
Betriebskosten:	306,84 €
USt.:	33,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Boro Mitranic



















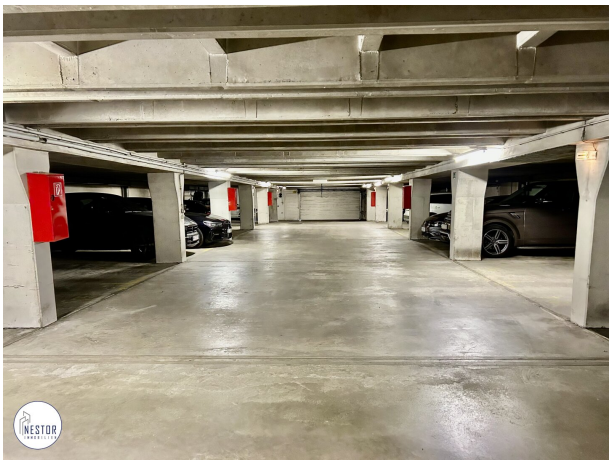


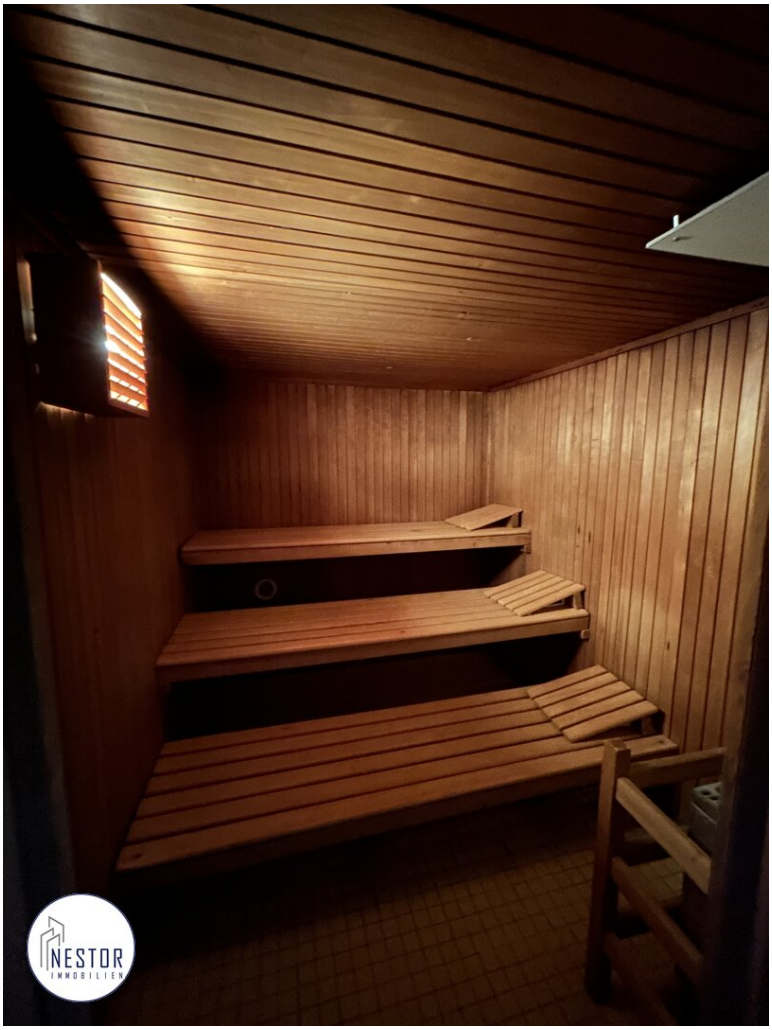














Objektbeschreibung

Luxuriöser **Erstbezug** | 4-Zi-Wohnung mit **Stadtblick** und hochwertiger Ausstattung | **Pool** | **Sauna** | 2 Garagenplätze

---

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 einzigartige **Wohnung** erstreckt sich auf ca. 115,37 m² Wohnfläche. Alle Räume sind zentral begehbar und sehr hell. Durch diese Aufteilung bietet die Immobilie einen erhöhten Wohnkomfort. Ein weiteres Highlight stellen die Loggia dar. Diese bietet genügend Platz sowohl für eine Erholungsoase als auch eine Grillecke. Der Ausblick sorgt für ein traumhaftes Ambiente und einen herrlichen Grünblick. Die Wohnung verfügt über hochwertige Ausstattung und bietet Ihnen und Ihrer Familie ein einzigartiges Zuhause.

Aufteilung der Wohnung:

- Vorraum ca. 6,21 m²
- Wohnküche (Hochwertige Einbauküche mit einer Granit-Arbeitsplatte und MIELE Geräten): ca. 47,31 m²
- Schlafzimmer mit eigenem Bad (ca. 4,60 m², hochwertige Villeroy & Boch Ausstattung mit Dusche) + WC: ca. 21,06 m²
- Zimmer mit Schrankraum: ca. 13,69 m²
- Zimmer: ca. 10,67 m²
- Flur: ca. 3,17 m²

- Abstellraum: ca. 2,28 m²
- Bad (hochwertige Villeroy & Boch Ausstattung, mit Dusche) + WC: ca. 4,57 m²
- Gäste-WC: ca. 1,81 m²
- Loggia (mit neuer Markise): ca. 9,43 m²
- Großes Kellerabteil: ca. 8 m²

Weitere Vorteile der **Immobilie**:

- Die Wohnung wird vollmöbliert verkauft.
- Modernes Ambientelicht in der ganzen Wohnung.
- Klimaanlage in jedem Zimmer!
- Die Wohnung verfügt über eine Sicherheitstüre.
- Hochwertige Einbauküche mit Granit-Arbeitsplatte und MIELE-Geräten
- Hochwertige **Villeroy & Boch** Ausstattung in den Nassräumen.
- Fußbodenheizung in der ganzen Wohnung.
- Moderner Elektro-**Wandkamin** unter dem Fernseher (siehe Fotos).
- **ERSTBEZUG**! - Die Wohnung wurde komplett saniert.

- Die Fenster sind dreifach verglast.
- Ein Fahrrad- sowie Kinderwagenraum befinden sich im Gebäude.
- Im Gebäude befindet sich auch ein Partyraum, welcher bereits mit einem Ping-Pong Tisch ausgestattet ist.
- Hochwertiger Parkettboden sowie moderne Fliesen
- 2 Garagenplätze (direkt nebeneinander) gehören zur Wohnung.
- In der Garage befindet sich ein Waschplatz für das Auto!
- Die Wohnanlage verfügt über einen **Swimmingpool** (ca. 20 x 7 Meter groß), ein Kinderschwimmbecken, eine Außendusche, eine **Sauna**, ein Umkleideraum sowie über einen **Jacuzzi**.
- Die Wohnung verfügt über elektrische Rollos mit Fernbedienung.
- In der Wohnanlage befinden sich lediglich 30 Wohneinheiten.
- Auf Wunsch kann die Wohnung gegen einen Aufpreis teilmöbliert übergeben werden.

Promo-Video: https://www.youtube.com/watch?v=eREBqAe_gwo

Die Wohnung ist sehr gut an die öffentlichen Verkehrsmittel angebunden. Die Busstation der Linie 41A ist nur 2 Gehminuten von der Wohnung entfernt. Diese Wohnung befindet sich in 1180 Wien, in der Nähe des Stadtteils Neustift am Walde. Sie liegt in einer ruhigen Wohngegend, die von viel Grün umgeben ist. In unmittelbarer Nähe befinden sich alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie zum Beispiel ein Arzt, eine Apotheke, eine

Schule und ein Kindergarten. Auch Supermärkte, Bäckereien und eine Post sind in der Umgebung vorhanden.

Kaufpreis: € 849.000 (2 Garagenplätze je. € 70 000,-)

BK: ca. € 363,03 inkl. USt.+ € 269,25 Reparaturrücklage

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

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

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <1.000m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
U-Bahn <3.000m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap