Anlegerwohnung | Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse nahe der Alten Donau – | Vermietet



Wohnung - NESTOR Immobilien

Objektnummer: 6384

Eine Immobilie von NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien,Donaustadt
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,54 m²
Nutzfläche:	52,19 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	A 21,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	311.756,00 €
Kaufpreis / m²:	5.973,48 €
Betriebskosten:	91,08 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



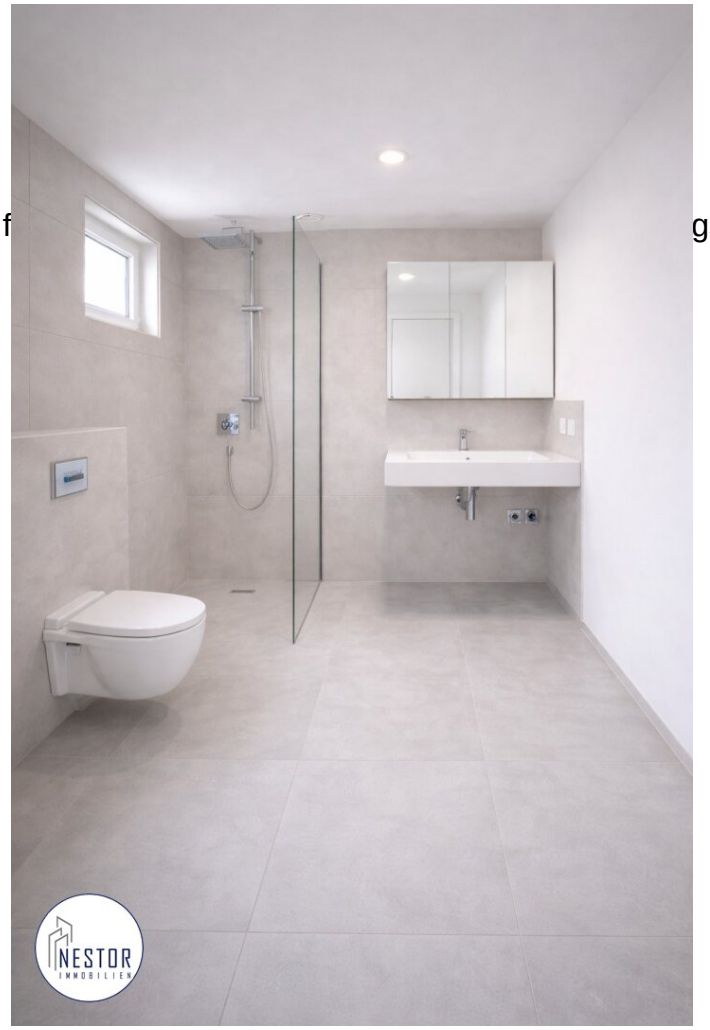
Liliya Mitranic

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG
Wagramerstraße 102

1220 Wien

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

Gerne stehe ich Ihnen f gstermin zur Verfügung.



Objektbeschreibung

Moderne 2-Zimmer-Erdgeschoßwohnung mit Terrasse – Anlegerwohnung | Vermietet

---

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!

Willkommen in Ihrer neuen **Anlegerwohnung** – einer hochwertigen 2-Zimmer-Eigentumswohnung im dynamischen 22. Wiener Gemeindebezirk. Diese **Immobilie** überzeugt durch **moderne Architektur**, eine exklusive Ausführung und eine zukunftsorientierte Haustechnik inklusive einer **Photovoltaik-Gemeinschaftsanlage**.

Auf einer effizient geplanten Nutzfläche von ca. 52,19 m² bietet diese **Wohnung** im Erdgeschoß den idealen Raum für Singles, Paare oder anspruchsvolle Anleger. Der helle **Wohn- und Essbereich** mit direktem Zugang zur **privaten Terrasse** (ca. 6,65 m²) bildet das Herzstück der Einheit und sorgt für ein offenes, freundliches Wohngefühl.

Dank der behaglichen **Fußbodenheizung**, die über umweltfreundliche **Fernwärme** gespeist wird, sowie elektrisch bedienbaren **Sonnenschutzanlagen** an allen Fenstern und Türen genießen Sie höchsten Komfort zu jeder Jahreszeit. Das Gebäude erfüllt modernste Standards und strebt eine **Klimaaktiv Bronze Zertifizierung** an. Die Wohnung ist bereits **fertiggestellt** und somit sofort für Ihren Einzug bereit.

Die Wohnung wird als Anlegerwohnung verkauft und ist derzeit vermietet, wodurch sie eine **sofortige Rendite** und eine attraktive Möglichkeit zur nachhaltigen Kapitalanlage bietet.

Hier zur Aufteilung:

Raumaufteilung:

- **Wohnküche:** Großzügig gestalteter Wohn- und Essbereich (ca. 23,57 m²) mit integrierter Küchenzeile und direktem Zugang zur privaten Terrasse.
- **Schlafzimmer:** Ein ruhig gelegenes Zimmer (ca. 10,92 m²), das idealen Rückzugsraum bietet.
- **Eingangsbereich:** Einladender Türvorbau (ca. 4,14 m²) sowie ein separater Vorraum

(ca. 3,40 m²) mit Platz für eine Garderobe.

- **Badezimmer:** Modernes Bad mit WC (ca. 3,51 m²), ausgestattet mit hochwertigen Sanitärobjekten.
- **Terrasse:** Eine ca. 6,65 m² große Außenfläche, die den Wohnraum ideal ins Freie erweitert.

Highlights der Immobilie:

- **Erstbezug:** Modernes Wohnen in einem gerade fertiggestellten Neubau (Bezugsfertig seit Januar 2024).
- **Hochwertige Ausstattung:** Edler **Eichenparkett** in den Wohnräumen und stilvolle Fliesen in den Nassbereichen.
- **Energieeffizienz:** Das Gebäude strebt eine **Klimaaktiv Bronze Zertifizierung** an.
- **Heizsystem:** Wohlige **Fußbodenheizung** in der gesamten Wohnung, gespeist durch umweltfreundliche **Fernwärme**.
- **Komfort:** Elektrisch bedienbarer, außen- oder innenliegender **Sonnenschutz** an allen Fenstern und Terrassentüren.
- **Inklusive Küche:** Die Wohnung wird bereits mit einem standardisierten Küchenblock (inkl. Geräten) angeboten.
- **Sicherheit:** Einbruchshemmende Wohnungseingangstür der Klasse RC2.
- **Lage:** Perfekte Infrastruktur in der Donaustadt mit direkter Nähe zur **U1** und der Erholungsoase **Alte Donau**.

Eckdaten:

- Kaufpreis: € 311.756,00 (inkl. Zubehör für die Küche).
- Provision: 3 % + 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:

Frau Liliya Mitranic, 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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <500m

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

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap