Anlegerwohung | Moderne 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon nahe der Alten Donau | Vermietet



Wohnung - NESTOR Immobilien

Objektnummer: 6381

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:	89,91 m²
Nutzfläche:	94,25 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 21,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	632.076,00 €
Kaufpreis / m²:	6.706,38 €
Betriebskosten:	179,82 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Liliya Mitranic

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG
Wagramerstraße 102







Objektbeschreibung

Moderne 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon nahe der Alten Donau | 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 Ihrem neuen Zuhause – einer hochwertigen 3-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 Wohnnutzfläche von ca. 89,91 m² bietet diese Wohnung im Erdgeschoß den idealen Raum für Singles, Paare oder anspruchsvolle Anleger. Der helle **Wohn- und Essbereich** mit direktem Zugang zum **privaten Balkon** (ca. 8,68 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:** Funktional gestalteter Wohn- und Essbereich (ca. 29,67 m²) mit integrierter Küchenzeile und direktem Zugang zum Balkon
- **Schlafzimmer 1:** Ein Zimmer (ca. 10,82 m²) mit einer praktischen **Schranknische** (ca. 3,47 m²) für optimalen Stauraum
- **Schlafzimmer 2:** Ein weiteres Zimmer (ca. 12,84 m²), ideal als Kinder-, Gäste- oder

Arbeitszimmer nutzbar

- **Schlafzimmer 3:** Ein weiteres Zimmer (ca. 9,78 m²), ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzbar

- **Vorraum & Abstellraum:** Ein zentraler Vorraum (ca. 13,09 m²) sowie ein praktischer Abstellraum (ca. 3,09 m²) für zusätzliche Ordnung.

- **Badezimmer & WC:** Modernes Bad (ca. 5,32 m²) sowie ein **separates WC** (ca. 1,87 m²), beide ausgestattet mit hochwertigen Sanitärobjekten.

- **Balkon:** Eine ca. 8,68 m² große Außenfläche, die zum Verweilen im Freien einlädt

Highlights der Immobilie:

- **Erstbezug:** Zeitgemäßes Wohnen in einem gerade fertiggestellten Neubau (**bezugsfertig seit Januar 2024**).

- **Hochwertige Ausstattung:** Edler **Eichenparkett** in den Wohnräumen und stilvolle Fliesen (ca. 60x30 cm) in den Nassbereichen.

- **Energieeffizienz & Nachhaltigkeit:** Das Gebäude strebt eine **Klimaaktiv Bronze Zertifizierung** an und verfügt über eine **Photovoltaik-Gemeinschaftsanlage**.

- **Heizsystem:** Wohlige **Fußbodenheizung** in der gesamten Wohnung, gespeist durch umweltfreundliche **Fernwärme**.

- **Komfort:** Elektrisch bedienbarer **Sonnenschutz** an allen Fenstern und Balkontüren.

- **Inklusive Küche:** Die Wohnung wird bereits mit einem standardisierten **Küchenblock** (inkl. E-Herd, Kühlschrank, Geschirrspüler und Dunstabzug) angeboten.

- **Sicherheit:** Einbruchshemmende Wohnungseingangstür der **Klasse RC2**.

- **Lage:** Erstklassige Infrastruktur in der Donaustadt, nur ca. **500 m zur U1-Station Kagraner Platz** und nahe der Freizeitoase Alte Donau

Eckdaten:

- Kaufpreis: € 632.076,00 (inkl. Zubehör für die Küche).

- Anlegerpreis: € 564.000,00 (inkl. Zubehör für die Küche).

- Prognostizierte Miete: € 1584,00 pro Monat.
- 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