Provisionsfrei: Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse & Eigengarten in urbaner Lage



Wohnung - NESTOR Immobilien

Objektnummer: 6358

Eine Immobilie von NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien,Donaustadt
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,23 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	30,70 m²
Keller:	2,58 m²
Heizwärmebedarf:	B 28,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	270.500,00 €
Kaufpreis / m²:	5.851,18 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Liliya Mitranic

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG
Wagramerstraße 102








NESTOR
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Moderne **2-Zimmer-Wohnung** mit Terrasse & **Eigengarten** in urbaner Lage

---

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!

Wohnkomfort mit Stil und Grünblick

Diese hochwertig ausgestattete 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im **1. Obergeschoss eines modernen Neubaus** und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie ein angenehmes Wohnambiente.

Das **lichtdurchflutete Wohnzimmer** mit direktem Zugang zur **Terrasse** bildet das Herzstück der Wohnung und lädt zum Entspannen ein. Der separate, **private Garten** mit schönem Grünblick bietet eine seltene Kombination aus urbanem Wohnen und naturnahem Rückzugsort.

Aufteilung der Wohnung:

- Vorraum. ca. 4,22 m²
- Wohnzimmer ca. 24,94 m²
- Schlafzimmer ca. 11,30 m²
- Bad mit Toilette ca. 5,77 m²
- Terrasse ca. 3,83 m²
- Garten ca. 30,70 m²

Ausstattung & Highlights

- **Fußbodenheizung** mittels energieeffizienter **Luftwärmepumpe**
- Hochwertige Parkett- und Fliesenböden
- Außenliegender Sonnenschutz für optimalen Komfort
- Modernes Badezimmer mit Dusche und stilvollen Keramik-Sanitärobjekten
- Personenaufzug im Haus
- Terrasse und separater, großzügiger Eigengarten

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung punktet mit einer **hervorragenden Verkehrsanbindung**: Bus, U-Bahn und Straßenbahn sind in wenigen Minuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt.

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte und Bäckereien. Auch die Klinik Donaustadt ist rasch erreichbar und unterstreicht die ausgezeichnete Infrastruktur der Lage.

Eckdaten:

- Kaufpreis: € 270.500,-
- Kaufpreis Anleger netto: € 251.565,-
- Es sind weitere Wohnungen verfügbar – Details auf Anfrage.

Provision: Provision bezahlt der Abgeber.

Finanzierungshilfe wird gerne 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 <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap