Provisionsfrei: Erstbezug 2-Zimmer-Wohnung mit Garten & Terrasse



Wohnung - NESTOR Immobilien

Objektnummer: 6356

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:	44,70 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	53,17 m²
Keller:	2,73 m²
Heizwärmebedarf:	B 28,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	314.500,00 €
Kaufpreis / m²:	7.035,79 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Liliya Mitranic

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG
Wagramerstraße 102








NESTOR
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Provisionsfrei: Erstbezug **2-Zimmer-Wohnung** mit Garten & Terrasse

---

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!

Die Wohnung im Überblick

Diese **moderne 2-Zimmer-Wohnung** eines Neubaus überzeugt durch eine kompakte und durchdachte Raumgestaltung sowie ein angenehmes Wohnambiente.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige **Terrasse mit eigenem Gartenanteil**, die Ihnen einen herrlichen Grünblick bietet und zum Entspannen im Freien einlädt. Ob gemütliche Frühstücke im Freien oder entspannte Abende mit Freunden – hier genießen Sie Ruhe und Natur mitten in der Stadt.

Aufteilung der Wohnung:

- Vorraum: ca. 4,24 m²
- Wohnküche: ca. 23,16 m²
- Schlafzimmer: ca. 10,89 m²
- Badezimmer & Toilette: ca. 5,50 m²
- Abstellraum: ca. 0,91 m²
- Terrasse: ca. 9,99 m²

- Garten: 53,17 m²

Ausstattung & Highlights

- Hochwertige **Parkett- und Fliesenböden**
- **Fußbodenheizung** mittels energieeffizienter **Luftwärmepumpe**
- Modernes Badezimmer mit Dusche und Keramik-Sanitärobjekten
- Außenliegender Sonnenschutz
- Personenaufzug im Haus
- Terrasse/Garten

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in einer **attraktiven, gut angebundenen Wohngegend** mit ausgezeichneter Infrastruktur. Öffentliche Verkehrsmittel wie Bus, U-Bahn und Straßenbahn sind in wenigen Minuten erreichbar und ermöglichen eine rasche Verbindung in die Wiener Innenstadt.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten – darunter Supermärkte und Bäckereien – befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch die **Klinik Donaustadt** ist schnell erreichbar.

Eckdaten:

- Kaufpreis: € 314.500,-
- Kaufpreis Anleger netto: € 292.485,-
- 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