# Moderne 3-Zimmer DG-Wohnung mit Balkon, Garage, Klima & Alarmanlage



Wohnung - NESTOR Immobilien

## Objektnummer: 6346

## Eine Immobilie von NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1220 Wien,Donaustadt |
| **Baujahr:** | 2014 |
| **Alter:** | Neubau |
| **Nutzfläche:** | 84,69 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Keller:** | 3,64 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 33,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,85 |
| **Kaufpreis:** | 499.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 101,26 € |
| **USt.:** | 10,13 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Liliya Mitranic**

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG
Wagramerstraße 102
1220 Wien







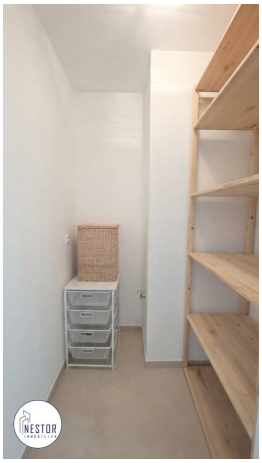












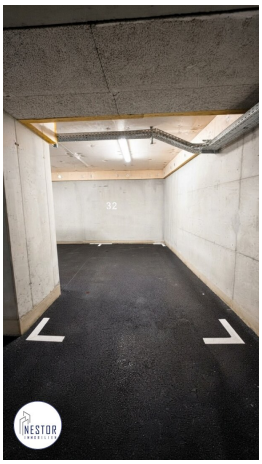












# Objektbeschreibung

**Moderne 3-Zimmer DG-Wohnung mit Balkon, Garage, Klima & Alarmanlage**

---

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

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im beliebten 22. Wiener Gemeindebezirk. Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung im 1. Dachgeschoss bietet auf großzügigen ca. 84,69 m² + ca. 8,85 m² Balkon modernen Komfort und ein angenehmes Wohnambiente. Der durchdachte Grundriss schafft genügend Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und lässt keine Wünsche offen. Vom sonnigen Balkon aus genießen Sie einen wunderbaren Ausblick und entspannte Stunden im Freien. Die Wohnung besticht durch hochwertige Ausstattungsmerkmale wie Parkett- und Fliesenböden, eine moderne **Fußbodenheizung** sowie eine voll ausgestattete Einbauküche, die zum gemeinsamen Kochen und Verweilen einlädt. Für Ihr Wohlbefinden sorgen ein elegantes Badezimmer mit Badewanne sowie eine Dusche – ideal für den perfekten Start in den Tag. Ein Personenaufzug bringt Sie bequem in Ihr neues Zuhause, und die zur Wohnung gehörende **Garage** rundet das Angebot perfekt ab.

Aufteilung der Wohnung:

- Wohnküche: ca. 35,35 m² inklusive Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten
- 2 Zimmer: ca. 17,65 m² & ca. 11,31 m²
- Badezimmer: ca. 8,42 m² mit Badewanne und Dusche
- Toilette
- Abstellraum: ca. 1,89 m² mit Waschmaschinenanschluss

- Vorraum: ca. 10,03 m²
- Balkon: ca. 8,85 m²

Die Wohnung ist **zentral begehbar** und bietet dadurch eine besonders praktische Raumaufteilung.

Ausstattung & Highlights

- **Fußbodenheizung** über eine Gaskesselanlage
- Ein **Garagenplatz** ist im Kaufpreis enthalten
- Fahrradraum sowie Kinderwagenraum im Haus
- Nur 2 Wohnungen pro Etage
- Zwei hofseitig ausgerichtete Schlafzimmer
- Kellerabteil
- Personenaufzug im Haus
- Balkon: Süd/Ost-Ausrichtung
- **Alarmanlage**
- Die Wohnung ist zentral begehbar und befindet sich in einer ruhigen 30er Zone.

- Sicherheitstüre
- **Klimaanlage**

Lage & Infrastruktur

Die Lage überzeugt durch eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung: Bus und Straßenbahn sind in wenigen Gehminuten erreichbar, sodass Sie rasch ins Stadtzentrum gelangen. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermarkt und Bäckerei befinden sich in unmittelbarer Nähe, ebenso wie wichtige Einrichtungen wie Arzt, Apotheke, Schule und Kindergarten – ideal für Familien oder Menschen mit hohen Ansprüchen an Lebensqualität und Infrastruktur.

Eckdaten:

- Kaufpreis: € 499.000,-
- Betriebskosten: € 181,94 (inkl. Rücklage)
- Provision: 3% + USt.

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 <1.500m
Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap