

## U1 Kagraner Platz! - Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia



Wohnung - NESTOR Immobilien

**Objektnummer: 401**

**Eine Immobilie von NESTOR Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien, Donaustadt
<b>Baujahr:</b>	1964
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	66,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>A</b> 22,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,39
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.530,30 €
<b>Betriebskosten:</b>	232,59 €
<b>USt.:</b>	46,52 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Boro Mitranic**

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG  
Wagramerstraße 102

1220 Wien

T +43 699 11694630

H +43 699 11694630

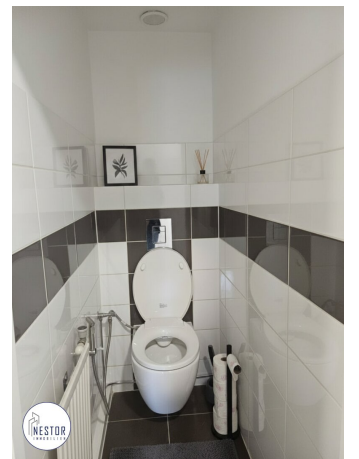
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur









## Objektbeschreibung

U1 Kagraner Platz! - Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia

-----

[www.immonestor.at](http://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!

-----

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im begehrten 22. Bezirk in **Wien**! Diese wunderschöne, sanierte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Stock eines gepflegten Hauses und bietet auf ca. 66 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein ideales Wohnambiente für Paare, kleine Familien oder Singles, die Wert auf Qualität und Komfort legen.

Baujahr: ca. 1964

Wohnfläche: ca. 66 m<sup>2</sup> + 10,48 m<sup>2</sup> Loggia

Aufteilung der Wohnung:

- 1 Wohnzimmer
- 2 Schlafzimmer
- 1 Küche
- 1 Vorraum
- 1 Bad
- 1 WC
- 1 Loggia
- 1 Kellerabteil

Ausstattung & Highlights

- Die Wohnung wird mit einer neuen Küche und komplett saniert übergeben!

Die Immobilie ist durch Gasetagenheizung beheizt.

Die Wohnung wird mit Parkettboden und mit doppeltverglasten Fenstern übergeben.

Die Nassräume sind verflies.

#### Lage & Infrastruktur

Diese Wohnung in 1220 Wien besticht durch ihre hervorragende Lage nahe U1 Kagraner Platz. In unmittelbarer Umgebung finden Sie Arzt, Apotheke, Schulen, Kindergarten und Universität. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermarkt, Bäckerei und Einkaufszentrum sowie Bank, Post, Polizei sind bequem erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel wie Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof garantieren optimale Anbindung.

#### Eckdaten:

- Preis: € 299.000,-
- BK: ca. € 361,66- /mtl. (inklusive MWSt., BK-Akonto, Reparaturrücklage)
- Provision: 3 % + USt.

Finanzierungshilfe wird gerne geboten.

-----  
**? Als Erste(r) informiert!**

Jetzt Suchwunsch hinterlegen & vor allen anderen Angebote erhalten: [service.immonestor.at](http://service.immonestor.at)

-----  
Auf E-Mail Anfrage übermitteln wir Ihnen gerne weitere Unterlagen, Detailinformationen sowie Besichtigungstermine.

Für nähere Auskünfte steht Ihnen gerne zur Verfügung:

Herr

Boro MITRANIC, akad. IM

Tel.: +43 699 / 11 69 46 30

E-Mail: boro@immonestor.at

Wagramerstraße 102, 1220 Wien

[www.immonestor.at](http://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](http://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) - <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 <1.000m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap