

**Lichtdurchflutete 4-Zimmer Gartenwohnung! |
Provisionsfrei | Erstbezug**



Garten 2

Objektnummer: 2771

Eine Immobilie von NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien, Donaustadt
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	122,39 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Garten:	51,89 m ²
Keller:	5,84 m ²
Heizwärmebedarf:	B 33,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	839.900,00 €
Betriebskosten:	233,27 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Liliya Mytsko

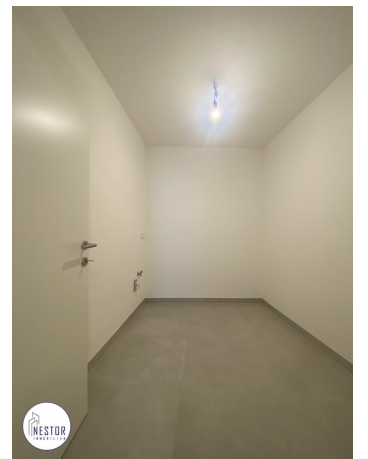
NESTOR Immobilien GmbH & Co KG
Wagramerstraße 102













Objektbeschreibung

Erstbezug | Besondere & sehr helle **4-Zimmer Gartenwohnung!**

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!

Diese exklusive **Wohnung** bietet Ihnen nicht nur eine erstklassige Lage in unmittelbarer Nähe der Lobau, sondern auch ein durchdachtes und komfortables Wohnkonzept.

Auf einer Wohnfläche von ca. 122,39 m² erstrecken sich **4 Zimmer**, die Ihnen ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten geben.

Aufteilung der Wohnung:

- **Vorraum:** (ca. 10,50 m²)
- **Wohnküche:** (ca. 44,53 m²)
- **Zimmer 1:** (ca. 13,97 m²)
- **Zimmer 2:** (ca. 12,74 m²)
- **Zimmer 3:** (ca. 17,03 m²)
- **Bad 1:** (ca. 9,84 m²)
- **Bad 2:** (ca. 5,93 m²)

- **WC:** (ca. 1,73 m²)
- **Terrasse:** (ca. 31,25 m²)
- **Garten:** (ca. 51,89 m²)
- **Abstellraum:** (ca. 6,12 m²)

Das effiziente Heiz- und Kühlsystem inklusive Fußbodenheizung sorgt für **optimale Temperaturregulierung** in der gesamten Wohnung und kann den eigenen Vorlieben angepasst werden.

Lästige Parkplatzsuche gehört der Vergangenheit an! Die Garage bietet Ihnen einen sicheren Stellplatz für ihr Kraftfahrzeug und kann optional um € 39.900,- dazugekauft werden. (ACHTUNG: Anlegerpreis vorhanden)

Der **Erstbezug** dieser Wohnung garantiert Ihnen eine makellose und hochwertige Ausstattung. **Fliesen** und **Parkettböden** verleihen den Räumen ein elegantes und zeitgemäßes Ambiente. Die Verwendung einer **Photovoltaik-Anlage** sorgt nicht nur für eine nachhaltige Energieversorgung der Allgemeinbereiche, sondern auch für **geringere Betriebskosten!**

Weitere Highlights der Wohnung:

- edle Echtholzdielen
- moderne, großflächige Hebe-/Schiebetüren
- eigener Garten
- exklusive Sanitärausstattung
- 1 Schlafzimmer mit Bad en Suite

- separates WC
- hochwertiger Gartenzaun und Außenwasseranschluss
- Einbruchshemmende Wohnungseingangstür

Ebenfalls zeichnet sich diese Wohnung durch ihre hervorragende Lage sowie unmittelbare Nähe zur U2 Station Aspernstraße aus. Der Standort bietet eine großartige Infrastruktur gepaart mit schneller Erreichbarkeit aller Geschäfte des täglichen Gebrauchs. Am Ende ihrer Gasse befindet sich direkt die 2.300 Hektar große Lobau - dort können Sie ihren Lieblingsfreizeitaktivitäten nachgehen. Der Standort der Immobilie verbindet das Beste aus Stadt und Natur - ruhige Umgebung und dennoch zentral!

Kaufpreis: € 839.900,- Schlüsselfertig

BK: € 233,27

Provisionsfrei!

Finanzierungshilfe wird geboten!

Auf E-Mail Anfrage lassen wir Ihnen gerne mehr Informationen zukommen. Für weitere Auskünfte wenden Sie sich an:

Herr

Florian Grestenberger

Tel.: +43 699 / 19290477

E-Mail: fg@immonestor.at

Wagramer Straße 102, 1220 Wien

www.immonestor.at

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPF LICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Die Möblierung und Dekoration in den Bildern kann teilweise durch Virtual Staging digital ergänzt worden sein und dient der besseren Veranschaulichung der Raumwirkung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

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 <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap