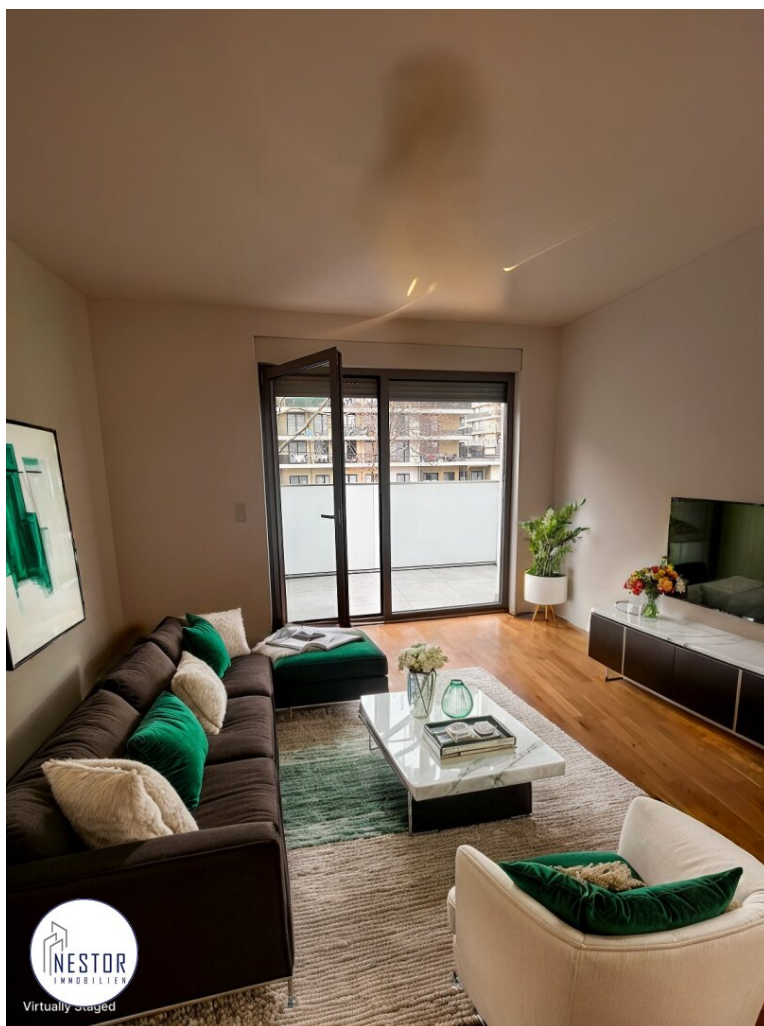


**NEUER PREIS | Anlegerpreis vorhanden | Erstbezug | Helle
2-Zimmer Wohnung mit Balkon**



Virtuelle Visualisierung - NESTOR Immobilien

Objektnummer: 2904

Eine Immobilie von NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	36,54 m ²
Nutzfläche:	41,59 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,54
Kaufpreis:	238.800,00 €
Kaufpreis / m²:	6.535,30 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



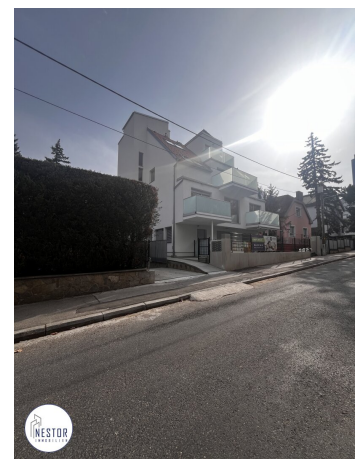
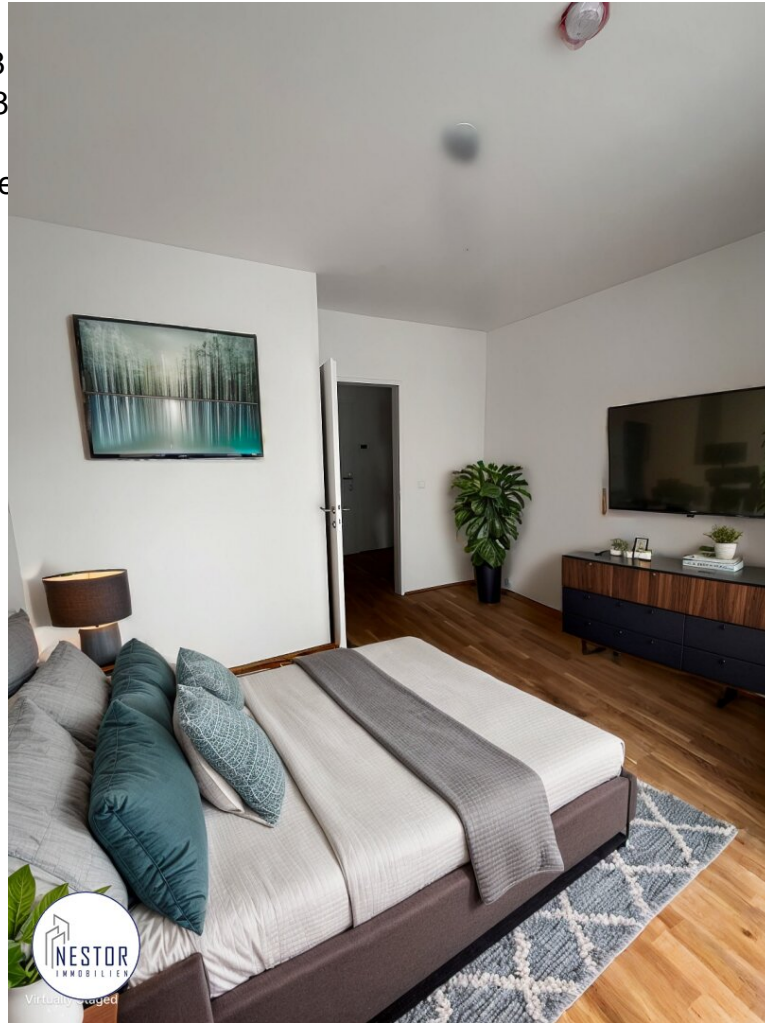
Liliya Mytsko

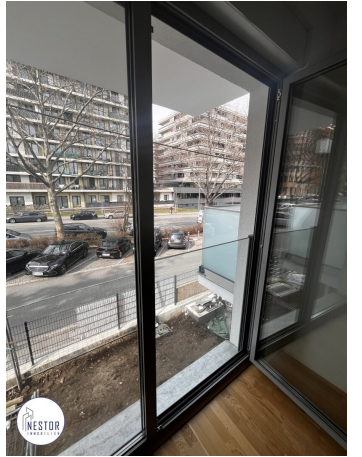
NESTOR Immobilien GmbH & Co KG
Wagramerstraße 102
1220 Wien

T +43 660 1992 138
H +43 660 1992 138

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur







Objektbeschreibung

Erstbezug | Helle 2-Zimmer Wohnung mit Balkon | Anlegerpreis vorhanden

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!

Diese moderne und hochwertig ausgestattete **Wohnung** bietet Ihnen ein makelloses und komfortables Wohnkonzept. Fliesen und Parkettböden verleihen den Räumen ein elegantes und zeitgemäßes Ambiente. Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist der Balkon, der Ihnen einen wunderbaren Ausblick auf die Umgebung bietet und perfekt geeignet ist, um die Sonne zu genießen oder einen gemütlichen Abend mit Freunden zu verbringen.

ACHTUNG: Mehrere Wohnungen sind in diesem Gebäude verfügbar. Auf Anfrage senden wir Ihnen gerne die Details zu.

Die Wohnung befindet sich in der 1. Etage und bietet auf einer Fläche von ca. 36,54 m² ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Aufteilung der Wohnung:

- Vorraum: ca. 3,21 m²
- Wohnküche: ca. 15,48 m²
- Schlafzimmer: ca. 14,35 m²
- Bad mit WC: ca. 3,50 m²
- Balkon: ca. 5,05 m²

Die **Luftwärmepumpe** mittels **Fußbodenheizung** sorgt zudem für angenehme Wärme in der kalten Jahreszeit. Die Verwendung von **Solarenergie** sorgt nicht nur für eine nachhaltige Energieversorgung (PV-Panäle für die Gemeinschaftsräume), sondern auch für niedrige Betriebskosten.

Für Ihr Auto steht Ihnen außerdem eine Garage zur Verfügung, damit Sie sich keine Gedanken über Parkplatzsorgen machen müssen. Ein **Garagenplatz** kann optional für € 30.000,- (Eigennutzerpreis) gekauft werden. Zusätzlich befinden sich sowohl in der Parkgarage als auch vor dem Gebäude mehrere Fahrradabstellplätze. Der Anlegerpreis ist verfügbar!

ACHTUNG: Mehrere Wohnungen sind in diesem Gebäude verfügbar. Auf Anfrage senden wir Ihnen gerne die Details zu.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Der Hauptbahnhof und der Autobahnanschluss sind schnell erreichbar, was Ihnen eine gute Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr ermöglicht. Die Station "Troststraße" der U-Bahnlinie 1 befindet sich in der Nähe und stellt eine unkomplizierte Verbindung zur Wiener Innenstadt dar.

Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Apotheken und Bäckereien sind in wenigen Minuten zu erreichen. Auch Schulen und Kindergärten befinden sich in der Nähe.

Kaufpreis:

- Schlüsselfertig: € 238.800 (Achtung: Die Wohnung kann auch zum **Anlegerpreis** gekauft werden!)

Betriebskosten: ca. € 2,- bis € 2,50 pro m²

Provision: 3 % + USt.

Finanzierungshilfe wird geboten.

ACHTUNG: Mehrere Wohnungen sind in diesem Gebäude verfügbar. Auf Anfrage senden wir Ihnen gerne die Details zu.

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

Frau Liliya Mytsko, MSc.

Tel.: [+43 660 / 199 21 38](tel:+436601992138)

E-Mail: Im@immonestor.at

Wagramer Straße 102, 1220 Wien

www.immonestor.at

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

Alle Angaben basieren allein 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 NACHWEISPFLICHT 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 <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap