



**Oesterreich.Immobilien**

Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 206572

erstellt am : 15.03.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 263000€

Straße:

1220 Wien, Donaustadt

Wien Österreich

## Kontaktinformationen:

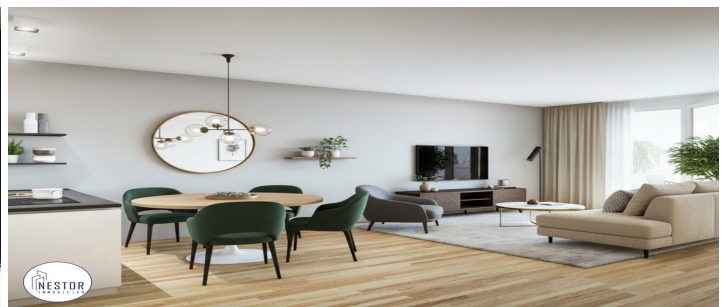
Liliya Mitranic

Tel: +43 660 1992 138

lm@immonestor.at

Wohnfläche: 43.43m<sup>2</sup>

## PROVISIONSFREI | Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon | Erstbezug



## PROVISIONSFREI | Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon | Erstbezug

-----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!-----

Mit einem großzügigen Raumangebot und 2 hellen Zimmern bietet diese Immobilie nicht nur ein modernes und stilvolles Ambiente, sondern auch den Komfort für den Alltag. Die großen Fenster sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Atmosphäre. Hochwertige Parkettböden und eine Fußbodenheizung verleihen den Räumen eine warme und einladende Note. Auf dem großzügigen können Sie entspannte Stunden im Freien genießen.

## Highlights der Wohnung:

Bodentiefe Fenster  
Raum für großzügige Küche  
Fußbodenheizung  
Klimaanlage  
Elektrische Außenrollos

## Highlights der Wohnhausanlage:

PV-Anlage an der Fassade und auf dem Dach  
Begrünte Fassade als "Cooling Factor"  
ca. 4.000 m<sup>2</sup> großer Innenhof  
Gemeinschaftsgarten auf dem Dach mit Pergola und Outdoor-Küche  
Fitnessraum mit Freibereich  
Hauseigener Yoga-Raum

## Aufteilung der Wohnung:

Vorraum: ca. 6,10 m<sup>2</sup>  
Wohnküche: ca. 16,26 m<sup>2</sup>  
Schlafzimmer: ca. 15,40 m<sup>2</sup>  
Balkon (südseitig): ca. 12,37 m<sup>2</sup>  
Bad mit Dusche: ca. 4,05 m<sup>2</sup>  
Separate Toilette: ca. 1,62 m<sup>2</sup>

Zusätzlich profitieren Sie von einem praktischen Fahrradraum sowie Einlagerungsräumen, welche auf allen Geschossen verteilt sind. Die Garten- und Terrassennutzung bieten Ihnen die Möglichkeit, die Natur direkt vor Ihrer Tür zu erleben und sich im Freien zu entspannen oder mit Freunden zu grillen.

Hervorragende Verkehrsanbindungen durch Bus, U-Bahn, Straßenbahn und auch einen Bahnhof sowie den Autobahnanschluss garantieren Ihnen eine unkomplizierte Mobilität. Die U-Bahnlinie U1 bringt Sie sehr schnell in die wiener Innenstadt.

In der unmittelbaren Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten und Supermärkte. Im naheliegenden Donauzentrum finden Sie sowohl eine große Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten als auch Unterhaltung. Hier sind Sie bestens versorgt und erleben eine hohe Lebensqualität.

## Eckdaten:

Kaufpreis: ? 263.000,-

BK: ? 121,60

Es sind weitere Wohnungen verfügbar! Anlegerpreise sind vorhanden!

Es besteht die Möglichkeit einen Tiefgaragenstellplatz zu erwerben:

Kaufpreis: ? 29.800,-

Finanzierungshilfe wird geboten.

-----? Als Erste(r) informiert! Jetzt Suchwunsch hinterlegen & vor  
allen anderen Angebote erhalten: [service.immonestor.at](mailto:service.immonestor.at)-----

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 E-Mail: [lm@immonestor.at](mailto:lm@immonestor.at) Wagramer Straße 102,

1220 Wien [www.immonestor.at](http://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.

INVESTIEREN statt SPEKULIEREN!

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. 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

## Eckdaten

Wohnfläche: 43.43m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

hwbwert: 22m<sup>2</sup>

hwbklasse: Am<sup>2</sup>

fgeewert: 0.75m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 263000€

Nebenkosten: 121.6€

## Kontaktinformationen

Vorname: Liliya

Nachname: Mitranic

Tel.: +43 660 1992 138

E-Mail: [lm@immonestor.at](mailto:lm@immonestor.at)