

Inserat ID: 206584

erstellt am : 15.03.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 691.000€

Straße:

1220 Wien, Donaustadt

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Jagjit Mondair

Tel: +43 664 88977334

jm@immonestor.at

Wohnfläche: 100.76m²

Nutzfläche: 122.82m²

Erstbezug | Exklusive 4-Zimmer-Terrassenwohnung mit Weitblick und eigenem Balkonkraftwerk



Erstbezug | Exklusive 4-Zimmer-Terrassenwohnung mit Weitblick und eigenem Balkonkraftwerk
-----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!-----

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause? einer hochwertigen 4-Zimmer-Wohnung im modernen und
familienfreundlichen 22. Wiener Gemeindebezirk (Donaustadt). Diese Immobilie besticht durch
zeitgemäße Architektur, eine nachhaltige Bauweise und eine zukunftsorientierte Haustechnik mit
einer hauseigenen Photovoltaikanlage auf dem Dach sowie einem eigenen

Balkon-Photovoltaik-System (?Balkonkraftwerk?), das bereits im Kaufpreis enthalten ist. Auf einem großzügig geplanten Grundriss bietet diese Wohnung im 5. Obergeschoss mit ca. 100,76 m² Wohnfläche den idealen Raum für Familien. Das Highlight ist der weitläufige Außenbereich: Von den hellen Wohnräumen (mit bodentiefen Fenstern) gelangen Sie direkt auf Ihre Terrassen mit Extra-Tiefe (bis zu 2,10 Meter), die einen beeindruckenden Weitblick bieten und als harmonische Verlängerung des Wohnraums konzipiert sind.

Dank der behaglichen Fußbodenheizung in sämtlichen Räumen, gespeist über die effiziente Fernwärme von Wien Energie, genießen Sie höchstes Wohlfühlklima zu jeder Jahreszeit. Die 3-fach-Wärmeschutzverglasung mit integriertem elektrischen Sonnenschutz (Rollläden) an allen Fenstern unterstreicht den hohen energetischen Standard und sorgt für Ruhe und Energieeffizienz (Energieklasse A/A++).

Die Innenausstattung überzeugt durch erstklassige Qualität: Edles Echtholzparkett aus Eiche in allen Wohnräumen sorgt für ein warmes Ambiente, während die Sanitärausstattung mit hochwertigen Fliesen Stil und Funktionalität vereint. Bitte beachten Sie, dass die Wohnung ohne Einbauküche übergeben wird, jedoch alle Anschlüsse entsprechend dem Verkaufsplan vorbereitet sind, damit Sie Ihre individuelle Traumküche verwirklichen können.

Hier zur Aufteilung:

Wohnküche (Großzügig & Offen): Ein lichtdurchfluteter, zentraler Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern, der viel Raum für eine moderne Küche mit direktem Blick ins Wohnzimmer bietet,. Von hier aus gelangen Sie direkt auf Ihren weitläufigen Balkon.

Drei weitere Zimmer (ca.10,63 m², ca. 10,61 m² und ca. 16.57 m²): Die Wohnung verfügt über insgesamt vier Zimmer auf einer Gesamtwohnfläche von ca. 100,76 m². Diese Räume sind mit hochwertigem Echtholzparkett aus Eiche ausgestattet.

Badezimmer (ca. 5,09 m²) & Separates WC (ca. 1,63 m²) : Stilvolle Sanitärbereiche, die mit hochwertigen Fliesen und modernen Armaturen ausgestattet sind. Das Badezimmer verfügt zusätzlich über einen komfortablen Handtuchheizkörper,.

Balkon (Extra-Tiefe): Ihre private Freifläche im 5. Obergeschoss bietet einen beeindruckenden Weitblick. Der Balkon ist mit einer besonderen Tiefe von bis zu 2,10 Metern konzipiert und bietet ausreichend Platz für einen Esstisch und Sonnenliegen. Ein frostsicherer Wasseranschluss ist ebenfalls vorhanden

Highlights der Immobilie:

Erstbezug: Modernstes Wohnen in einem hochwertigen Neubauprojekt (Baustart Jänner 2026).

Top-Ausstattung: Echtholzparkett, Fußbodenheizung, elektrische Rollläden und inkludiertes Balkonkraftwerk.

Nachhaltigkeit: Geringe Betriebskosten (ca. 2,80 €/m²) durch kompakte Bauweise und PV-Anlagen.

Lebensqualität: Nur eine Gehminute zum Ladinigpark; die Alte Donau und der Badeteich Hirschstetten sind bequem mit dem Rad erreichbar.

Haus-Specials: Hauseigener Fitness- und Yoga-Raum sowie Dachgärten mit Outdoor-Küche zur gemeinschaftlichen Nutzung.

Parken: Extrabreite Tiefgaragenplätze mit optionaler Wallbox-Vorbereitung verfügbar.

Eckdaten:

Kaufpreis: ? 691.000,00 (für Eigennutzer) bzw. ? 615.000,00 (für Anleger).

Kaufpreis Tiefgaragenstellplatz: ab EUR 29.800

Fertigstellung: Der Bau hat bereits begonnen; die offizielle Übergabe ist für das 4. Quartal 2027 geplant.

Provision: 3 % + USt.

Es sind weitere Wohnungen im Projekt verfügbar! Details auf Anfrage.

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

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

Herr Ing. Jagjit Mondair, MBATel.: +43 664 / 889 77 334E-Mail: jm@immonestor.atWagramer Straße 102, 1220 Wienwww.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 Fotos bzw. 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: 100.76m²

Nutzfläche: 122.82m²

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befeuuerung: Fern,

hwbwert: 22m²

hwbklasse: Am²

fgeewert: 0.75m²

fgeeklasse: Am²

Preisinformationen

Kaufpreis: 691000€

Nebenkosten: 282.13€

Kontaktinformationen

Vorname: Jagjit

Nachname: Mondair

Tel.: +43 664 88977334

E-Mail: jm@immonestor.at