

Inserat ID: 189891

erstellt am : 13.12.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 429900€

Straße:

1220 Wien, Donaustadt

Wien Österreich

Wohnfläche: 60.34m<sup>2</sup>

## Kontaktinformationen:

Liliya Mitranic

Tel: +43 660 1992 138

lm@immonestor.at

## Aspern I Moderne 2-Zimmer Gartenwohnung Nähe Lobau! I Provisionsfrei



Erstbezug I Moderne & helle 2-Zimmer Wohnung mit eigenem Garten

-----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 wunderschöne Wohnung bietet Ihnen nicht nur eine erstklassige Lage in unmittelbarer Nähe  
der Lobau, sondern auch ein modernes und komfortables Wohnkonzept.

Auf einer Wohnfläche von ca. 60,34 m<sup>2</sup> erstrecken sich 2 Zimmer, die Ihnen ausreichend Platz für  
individuelle Gestaltungsmöglichkeiten geben.

Aufteilung der Wohnung:

Vorraum: (ca. 7,54 m<sup>2</sup>)  
Wohnküche: (ca. 32,68 m<sup>2</sup>)  
Schlafzimmer: (ca. 12,75 m<sup>2</sup>)  
Badezimmer: (ca. 5,72 m<sup>2</sup>)  
WC: (ca. 1,65 m<sup>2</sup>)  
Terrasse: (ca. 21,18 m<sup>2</sup>)  
Garten: (ca. 15,02 m<sup>2</sup>)

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

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!

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)

Weitere Highlights der Wohnung:

edle Echtholzdielen  
hochwertiger Gartenzaun und Außenwasseranschluss  
Einbruchshemmende Wohnungseingangstür  
moderne, großflächige Hebe-/Schiebetüren  
eigener Garten  
exklusive Sanitärausstattung  
separates WC

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: ? 429.900,- Schlüsselfertig

BK: ? 111,91

Provisionsfrei!

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:

Herr Florian Grestenberger Tel.: +43 699 / 19290477 E-Mail: [fg@immonestor.at](mailto:fg@immonestor.at) Wagramer Straße 102, 1220 Wien [www.immonestor.at](http://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 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 / EntfernungenGesundheitArzt

## Eckdaten

	Nutzungsart: Privatimmobilie
Wohnfläche: 60.34m <sup>2</sup>	
Zimmer: 2	Befeuerung: Luftwärmepumpe,
Bäder: 1	hwbwert: 33m <sup>2</sup>
	hwbklasse: Bm <sup>2</sup>
	fgeewert: 0.71m <sup>2</sup>
	fgeeklasse: Am <sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 429900€
Nebenkosten: 111.91€

## Kontaktinformationen

Vorname: Liliya
Nachname: Mitranic
Tel:: +43 660 1992 138
E-Mail: lm@immonestor.at