



Inserat ID: 213827

erstellt am : 07.04.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 350956€

Straße:

1220 Wien, Donaustadt

Wien Österreich

Wohnfläche: 47.21m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 49.96m<sup>2</sup>

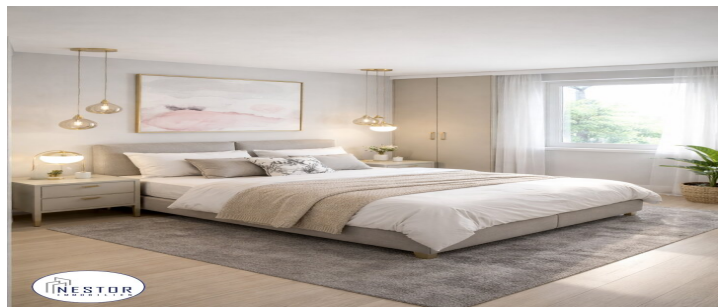
### Kontaktinformationen:

Jagjit Mondair

Tel: +43 664 88977334

jm@immonestor.at

## Anlegerwohnung | Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon nahe der Alten Donau | Vermietet



Moderne 3-Zimmer-Anlegerwohnung mit Balkon ? Anlegerwohnung & amp; Schlüsselfertig im 3 Obergeschoss | Vermietet

-----  
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 Ihrer neuen Anlegerwohnung ? einer hochwertigen 3-Zimmer-Eigentumswohnung im dynamischen 22. Wiener Gemeindebezirk. Diese Immobilie überzeugt durch moderne Architektur, eine exklusive Ausführung und eine zukunftsorientierte Haustechnik inklusive einer Photovoltaik-Gemeinschaftsanlage.

Auf einer effizient geplanten Nutzfläche von ca. 49,96 m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung im 3. Obergeschoss den idealen Raum für Singles, Paare oder anspruchsvolle Anleger. Der helle Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum privaten Balkon (ca. 2,75 m<sup>2</sup>) bildet das Herzstück der Einheit und sorgt für ein offenes, freundliches Wohngefühl.

Dank der behaglichen Fußbodenheizung, die über umweltfreundliche Fernwärme gespeist wird, sowie elektrisch bedienbaren Sonnenschutzanlagen an allen Fenstern und Türen genießen Sie höchsten Komfort zu jeder Jahreszeit. Das Gebäude erfüllt modernste Standards und strebt eine Klimaaktiv Bronze Zertifizierung an.

Die Wohnung wird als Anlegerwohnung verkauft und ist derzeit vermietet, wodurch Sie eine sofortige Rendite und eine attraktive Möglichkeit zur nachhaltigen Kapitalanlage bietet.

Hier zur Aufteilung:

Raumaufteilung:

Wohnküche: Funktional gestalteter Wohn- und Essbereich (ca. 14,89 m<sup>2</sup>) mit integrierter Küchenzeile und direktem Zugang zum Balkon

Schlafzimmer 1: Ein Zimmer (ca. 10,12 m<sup>2</sup>) mit einer praktischen Schranknische (ca. 2,72 m<sup>2</sup>) für optimalen Stauraum

Schlafzimmer 2: Ein weiteres Zimmer (ca. 9,11 m<sup>2</sup>), ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzbar

Vorraum & Abstellraum: Ein zentraler Vorraum (ca. 3,81 m<sup>2</sup>) sowie ein praktischer Abstellraum (ca. 1,14 m<sup>2</sup>) für zusätzliche Ordnung.

Badezimmer & WC: Modernes Bad (ca. 4,01 m<sup>2</sup>) sowie ein separates WC (ca. 1,41 m<sup>2</sup>), beide ausgestattet mit hochwertigen Sanitärobjekten.

Balkon: Eine ca. 2,75 m<sup>2</sup> große Außenfläche, die zum Verweilen im Freien einlädt

Highlights der Immobilie:

Erstbezug: Zeitgemäßes Wohnen in einem gerade fertiggestellten Neubau (bezugsfertig seit Januar 2024).

Hochwertige Ausstattung: Edler Eichenparkett in den Wohnräumen und stilvolle Fliesen (ca. 60x30 cm) in den Nassbereichen.

Energieeffizienz & Nachhaltigkeit: Das Gebäude strebt eine Klimaaktiv Bronze Zertifizierung an und verfügt über eine Photovoltaik-Gemeinschaftsanlage.

Heizsystem: Wohlige Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung, gespeist durch umweltfreundliche Fernwärme.

Komfort: Elektrisch bedienbarer Sonnenschutz an allen Fenstern und Balkontüren.

Inklusive Küche: Die Wohnung wird bereits mit einem standardisierten Küchenblock (inkl. E-Herd, Kühlschrank, Geschirrspüler und Dunstabzug) angeboten.

Sicherheit: Einbruchshemmende Wohnungseingangstür der Klasse RC2.

Lage: Erstklassige Infrastruktur in der Donaustadt, nur ca. 500 m zur U1-Station Kagraner Platz und nahe der Freizeitoase Alte Donau

Eckdaten:

Kaufpreis: ? 350.956,00 (inkl. Zubehör für die Küche).

Provision: 3 % + USt.

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 übermitteln wir Ihnen gerne weitere Unterlagen, Detailinformationen sowie Besichtigungstermine.

Für nähere Auskünfte steht Ihnen gerne zur Verfügung:

Herr Ing. Jagjit Mondair, MBA  
Tel.: +43 664 / 889 77 334  
E-Mail: jm@immonestor.at  
Wagramer Straße 102, 1220 Wien  
www.immonestor.at

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

-----  
Unser Service endet nicht mit der Unterschrift.

Wir begleiten Käufer:innen und Verkäufer:innen zuverlässig bis zur Schlüsselübergabe ? und darüber hinaus. Gerne unterstützen wir auch bei Themen wie Energieverträgen, Renovierungsmaßnahmen, Handwerkerkoordination sowie organisatorischen Fragen rund um die Immobilie.

-----  
Transparenz ist uns wichtig: Unsere Immobiliencard als Nachweis unserer gewerblichen Berechtigung können Sie hier einsehen: [immonestor.at/immobiliencard](https://www.immonestor.at/immobiliencard)

Alle Angaben beruhen auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers bzw. Dritter und wurden mit größtmöglicher Sorgfalt verarbeitet. Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität kann jedoch nicht übernommen werden.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ausschließlich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Telefonnummer, E-Mail-Adresse und Wohnanschrift) bearbeiten können.

Die in diesem Exposé verwendeten Visualisierungen, Einrichtungsdarstellungen oder Raumgestaltungen können teilweise digital bearbeitet, virtuell möbliert (Virtual Staging) oder KI-gestützt optimiert worden sein. Diese Darstellungen dienen ausschließlich der besseren Veranschaulichung des Potenzials der Immobilie und stellen keine zugesicherten Eigenschaften dar. 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 &lt;500m  
Apotheke &lt;500m  
Klinik &lt;2.500m  
Krankenhaus &lt;3.500m  
Kinder &lt;500m  
Schulen  
Schule &lt;500m  
Kindergarten &lt;500m  
Universität &lt;1.500m  
Höhere Schule &lt;500m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m  
Bäckerei &lt;500m  
Einkaufszentrum &lt;500m  
Sonstige  
Geldautomat &lt;500m  
Bank &lt;500m  
Post &lt;1.000m  
Polizei &lt;500m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
U-Bahn &lt;500m  
Straßenbahn &lt;500m  
Bahnhof &lt;500m  
Autobahnanschluss &lt;2.000m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 47.21m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 49.96m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuernng: Fern,

hwbwert: 21.5m<sup>2</sup>

hwbklasse: Am<sup>2</sup>

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

fgeeklasse: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 350956€

Nebenkosten: 94.42€

## Kontaktinformationen

Vorname: Jagjit

Nachname: Mondair

Tel.: +43 664 88977334

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