

Inserat ID: 206568

erstellt am : 15.03.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 632076€

Straße:

1220 Wien, Donaustadt

Wien Österreich

Wohnfläche: 89.91m²

Nutzfläche: 94.25m²

Kontaktinformationen:

Jagjit Mondair

Tel: +43 664 88977334

jm@immonestor.at

Anlegerwohnung | Moderne 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon nahe der Alten Donau | Vermietet



Moderne 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon nahe der Alten Donau | 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 Ihrem neuen Zuhause ? 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 Wohnnutzfläche von ca. 89,91 m² bietet diese Wohnung im Erdgeschoß den idealen Raum für Singles, Paare oder anspruchsvolle Anleger. Der helle Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum privaten Balkon (ca. 8,68 m²) 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 ist bereits fertiggestellt und somit sofort für Ihren Einzug bereit.

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. 29,67 m²) mit integrierter Küchenzeile und direktem Zugang zum Balkon

Schlafzimmer 1: Ein Zimmer (ca. 10,82 m²) mit einer praktischen Schranknische (ca. 3,47 m²) für optimalen Stauraum

Schlafzimmer 2: Ein weiteres Zimmer (ca. 12,84 m²), ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzbar

Schlafzimmer 3: Ein weiteres Zimmer (ca. 9,78 m²), ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzbar

Vorraum & Abstellraum: Ein zentraler Vorraum (ca. 13,09 m²) sowie ein praktischer Abstellraum (ca. 3,09 m²) für zusätzliche Ordnung.

Badezimmer & WC: Modernes Bad (ca. 5,32 m²) sowie ein separates WC (ca. 1,87 m²), beide ausgestattet mit hochwertigen Sanitärobjekten.

Balkon: Eine ca. 8,68 m² 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: ? 632.076,00 (inkl. Zubehör für die Küche).

Anlegerpreis: ? 564.000,00 (inkl. Zubehör für die Küche).

Prognostizierte Miete: ? 1584,00 pro Monat.

Finanzierungshilfe wird geboten

? 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, 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

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.

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.500m
Kinder
& Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere
Schule <500m
Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei
<500m
Einkaufszentrum <500m
Sonstige
Geldautomat <500m
Bank
<500m
Post <1.000m
Polizei <500m
Verkehr
Bus <500m
U-Bahn
<500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss
<2.000m
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 89.91m²

Nutzfläche: 94.25m²

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Fern,

hwbwert: 21.5m²

hwbklasse: Am²

fgeewert: 0.75m²

fgeeklasse: Am²

Preisinformationen

Kaufpreis: 632076€

Nebenkosten: 179.82€

Kontaktinformationen

Vorname: Jagjit

Nachname: Mondair

Tel.: +43 664 88977334

E-Mail: jm@immonestor.at