



Inserat ID: 55296

erstellt am : 17.04.2024

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 869900€

Straße:

1220 Wien, Donaustadt

Wien Österreich

Wohnfläche: 122.39m<sup>2</sup>

### **Kontaktinformationen:**

Florian Grestenberger

Tel: +43 699 19290477

fg@immonestor.at

## **Lichtdurchflutete 4-Zimmer Gartenwohnung! | Provisionsfrei | Erstbezug**



**Erstbezug | Besondere & sehr helle 4-Zimmer Gartenwohnung!**

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

Auf einer Wohnfläche von ca. 122,39 m<sup>2</sup> erstrecken sich 4 Zimmer, die Ihnen ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten geben.

Aufteilung der Wohnung:

Vorraum: (ca. 10,50 m<sup>2</sup>)  
Wohnküche: (ca. 44,53 m<sup>2</sup>)  
Zimmer 1: (ca. 13,97 m<sup>2</sup>)  
Zimmer 2: (ca. 12,74 m<sup>2</sup>)  
Zimmer 3: (ca. 17,03 m<sup>2</sup>)  
Bad 1: (ca. 9,84 m<sup>2</sup>)  
Bad 2: (ca. 5,93 m<sup>2</sup>)  
WC: (ca. 1,73 m<sup>2</sup>)  
Terrasse: (ca. 31,25 m<sup>2</sup>)  
Garten: (ca. 51,89 m<sup>2</sup>)  
Abstellraum: (ca. 6,12 m<sup>2</sup>)

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

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)

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!

Weitere Highlights der Wohnung:

- edle Echtholzdielen
- moderne, großflächige Hebe-/Schiebetüren
- eigener Garten
- exklusive Sanitärausstattung
- 1 Schlafzimmer mit Bad en Suite
- separates WC
- hochwertiger Gartenzaun und Außenwasseranschluss
- Einbruchshemmende Wohnungseingangstür

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: ? 869.900,- Schlüsselfertig

BK: ? 233,27

Provisionsfrei!

Finanzierungshilfe wird geboten!

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 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 NACHWEISPFICHT GEGENÜBER DEM

EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.  
Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit Arzt

## Eckdaten

Wohnfläche: 122.39m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Bäder: 2

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 33m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.71m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 869900€

Nebenkosten: 233.27€

## Kontaktinformationen

Vorname: Florian

Nachname: Grestenberger

Tel.: +43 699 19290477

E-Mail: fg@immonestor.at