

Inserat ID: 194896

erstellt am : 19.01.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 419000€

Straße:

1100 Wien, Favoriten

Wien Österreich

Wohnfläche: 65.12m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 75.21m<sup>2</sup>

## Kontaktinformationen:

Liliya Mitranic

Tel: +43 660 1992 138

Im@immonestor.at

## NEUER PREIS | Moderne 3-Zimmer Wohnung mit 2 Balkonen | Anlegerpreis vorhanden



## Erstbezug | Moderne 3-Zimmer Wohnung mit 2 Balkonen

-----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 2500 Euro für jeden Tipp kassieren!-----

Diese atemberaubende Wohnung bietet Ihnen nicht nur eine erstklassige Lage, sondern auch ein modernes und komfortables Wohnkonzept. Zudem besticht sie auch durch ihre zwei Balkone, auf denen Sie die warmen Sommerabende genießen können. ACHTUNG: Mehrere Wohnungen sind in diesem Gebäude verfügbar. Auf Anfrage senden wir Ihnen gerne die Details zu.

Auf einer großzügigen Fläche von ca. 65,12 m<sup>2</sup> erstrecken sich 3 Zimmer, die Ihnen ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten.

Aufteilung der Wohnung:

Vorraum:	ca. 2,71 m <sup>2</sup>
Flur:	ca. 4,29 m <sup>2</sup>
Wohnküche:	ca. 23,96 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer:	ca. 15,17 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer:	ca. 11,00 m <sup>2</sup>
Abstellraum:	ca. 1,57 m <sup>2</sup>
Bad:	ca. 4,86 m <sup>2</sup>
WC:	ca. 1,55 m <sup>2</sup>
Balkon 1:	ca. 5,05 m <sup>2</sup>
Balkon 2:	ca. 5,04 m <sup>2</sup>

Der Erstbezug dieser Wohnung garantiert Ihnen eine makellose und hochwertige Ausstattung. Fliesen und Parkettböden verleihen den Räumen ein elegantes und zeitgemäßes Ambiente. Die Verwendung von Solarenergie sorgt nicht nur für eine nachhaltige Energieversorgung (PV-Panäle für die Gemeinschaftsräume), sondern auch für niedrige Betriebskosten. Die Luftwärmepumpe mittels Fußbodenheizung sorgt zudem für angenehme Wärme in der kalten Jahreszeit.

Die Garage bietet Ihnen einen sicheren Stellplatz für Ihr Fahrzeug und macht lästige Parkplatzsuche überflüssig. Zusätzlich befinden sich sowohl in der Parkgarage als auch vor dem Gebäude mehrerer Fahrradabstellplätze. Ein Garagenplatz kann optional für ? 20.000,- (Eigennutzerpreis) gekauft werden. Der Anlegerpreis ist verfügbar!

ACHTUNG: Mehrere Wohnungen sind in diesem Gebäude verfügbar. Auf Anfrage senden wir Ihnen gerne die Details zu.

Die Immobilie zeichnet sich ebenfalls durch die ausgezeichneten Verkehrsanbindung aus. Die Station "Troststraße" der U-Bahnlinie 1 befinden sich in der Nähe und stellt eine unkomplizierte Verbindung zur Wiener Innenstadt. Auch der Hauptbahnhof und der Autobahnanschluss sind schnell erreichbar, was Ihnen eine gute Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr ermöglicht.

In der Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen.

Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Apotheken und Bäckereien sind in wenigen Minuten zu erreichen. Auch Schulen und Kindergärten befinden sich in der Nähe.

Kaufpreis:

Schlüsselfertig: ? 419.000,00 (Achtung: Die Wohnung kann auch zum Anlegerpreis gekauft werden!)

Betriebskosten: ca. ? 2,- bis ? 2,50 pro m<sup>2</sup>

Provision: 3 % + USt.

Finanzierungshilfe wird geboten.

ACHTUNG: Mehrere Wohnungen sind in diesem Gebäude verfügbar. Auf Anfrage senden wir Ihnen gerne die Details zu.

-----? 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:

Frau Liliya Mytsko, MSc.Tel.: +43 660 / 199 21 38E-Mail: [lm@immonestor.at](mailto:lm@immonestor.at)Wagramer Straße 102, 1220 Wien[www.immonestor.at](http://www.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.

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/deInfrastruktur/EntfernungenGesundheitArzt>

## Eckdaten

Wohnfläche: 65.12m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 75.21m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 31.3m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.54m<sup>2</sup>

fgeeklasse: A++m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 419000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Liliya

Nachname: Mitranic

Tel.: +43 660 1992 138

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