

Inserat ID: 189890

erstellt am : 13.12.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 639900€

Straße:

1210 Wien, Floridsdorf

Wien Österreich

Wohnfläche: 93m<sup>2</sup>

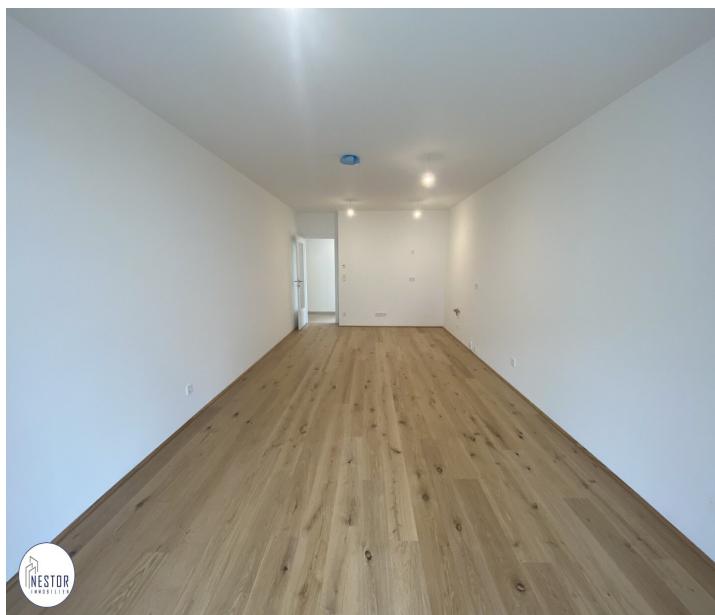
## Kontaktinformationen:

Liliya Mitranic

Tel: +43 660 1992 138

lm@immonestor.at

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



Erstbezug | Moderne & helle 3-Zimmer Wohnung inklusive 2 Bädern

-----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 perfekt geschnittene Wohnung bietet Ihnen nicht nur eine erstklassige Lage, sondern auch ein modernes und komfortables Wohnkonzept.

Auf einer Wohnfläche von ca 93 m<sup>2</sup> erstrecken sich 3 Zimmer, die Ihnen ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten geben.

Aufteilung der Wohnung:

Vorraum: (ca. 15,34 m<sup>2</sup>)  
Wohnküche: (ca. 30,80 m<sup>2</sup>)  
Schlafzimmer 1: (ca. 17,97 m<sup>2</sup>)  
Schlafzimmer 2: (ca. 14,59 m<sup>2</sup>)  
Badezimmer 1: (ca. 5,65 m<sup>2</sup>)  
Badezimmer 2: (ca. 7,12 m<sup>2</sup>)  
2. WC: (ca. 1,53 m<sup>2</sup>)  
Terrasse 1: (ca. 18,32 m<sup>2</sup>)  
Terrasse 2: (ca. 8,24 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 einer Photovoltaik-Anlage sorgt nicht nur für eine nachhaltige Energieversorgung der Allgemeinbereiche, sondern auch für geringere Betriebskosten!

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)

Weitere Highlights der Wohnung:

edle Echtholzdielen  
moderne, großflächige Hebe-/Schiebetüren  
Boden tiefe Dusche  
exklusive Sanitärausstattung  
Masterschlafzimmer mit Bad en Suite Zugang  
Glasgeländer und Außenwasseranschluss  
Einbruchshemmende Wohnungseingangstür

Ebenfalls zeichnet sich diese Wohnung durch ihre hervorragende Lage sowie unmittelbare Nähe zur U1 Station Leopoldau aus. Der Standort bietet eine großartige Infrastruktur gepaart mit schneller Erreichbarkeit aller Geschäfte des täglichen Gebrauchs. In den umliegenden Erholungsgebieten inmitten der Natur gibt es außerdem auch die Möglichkeit für Ihre Lieblingsfreizeitaktivitäten!

Kaufpreis: ? 639.900,- Schlüsselfertig

BK: ? 182,85

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 kein 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 werden 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: 93m <sup>2</sup>	Befeuerung: Luftwärmepumpe, hwbwert: 29m <sup>2</sup>
Zimmer: 3	hwbklasse: Bm <sup>2</sup>
Bäder: 2	fgeewert: 0.72m <sup>2</sup> fgeeklasse: Am <sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 639900€  
Nebenkosten: 182.85€

## Kontaktinformationen

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