

## **Moderne 2-Zimmer-Neubauwohnung mit Balkon – U1 Kagraner Platz**



Wohnung - NESTOR Immobilien

**Objektnummer: 5758**

**Eine Immobilie von NESTOR Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1220 Wien, Donaustadt            |
| Baujahr:                      | 2024                             |
| Zustand:                      | Neuwertig                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 60,00 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 69,00 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Keller:                       | 1,00 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | A 24,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,71                           |
| Kaufpreis:                    | 399.000,00 €                     |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 5.782,61 €                       |
| Betriebskosten:               | 195,00 €                         |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Jagjit Mondair**

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

Wagramerstraße 102  
1220 Wien

T +43 664 88977334  
H +43 664 88977334

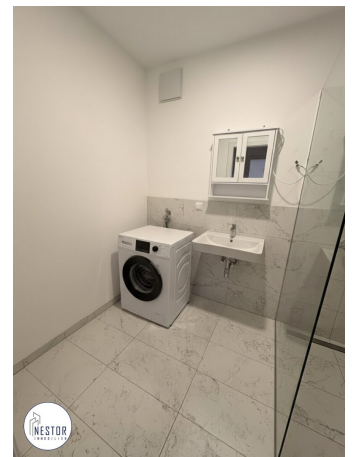
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur











## Objektbeschreibung

Moderne **2-Zimmer-Neubauwohnung** mit **Balkon** – **U1-Nähe** & Innenhoflage im 4. Stock

-----

[www.immonestor.at](http://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 modernen 2-Zimmer in ausgezeichnetener Lage des 22. Wiener Gemeindebezirks (Donaustadt).

Diese im Jahr 2024 errichtete Wohnung befindet sich im 4. Stock eines hochwertigen Neubaus und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnatmosphäre sowie eine ruhige Innenhoflage mit Grünblick.

Mit einer Wohnnutzfläche von ca. 62 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie den idealen Mix aus Komfort, moderner Ausstattung und urbaner Infrastruktur.

Die U1-Station Kagraner Platz ist in nur ca. 9 Gehminuten erreichbar und ermöglicht eine direkte Verbindung ins Wiener Stadtzentrum. Buslinien befinden sich in unmittelbarer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten, Einkaufszentren, Apotheke, Post und Gastronomie sind bequem erreichbar.

### **Raumaufteilung:**

- **Wohnküche:** Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich (ca. 27,22 m<sup>2</sup>) mit direktem Zugang zum Balkon. Die moderne Einbauküche ist mit Backofen, Geschirrspüler und Kühlschrank ausgestattet.
- **Schlafzimmer:** Großzügiges Zimmer (ca. 18,11 m<sup>2</sup>) mit ausreichend Platz für Doppelbett und Stauraum.
- **Badezimmer:** Modern ausgestattetes Badezimmer (ca. 4,66 m<sup>2</sup>) mit Dusche, Waschbecken, Handtuchheizkörper und Waschmaschine.

- **Separates WC:** Praktisch getrenntes WC.
- **Vorraum:** Eingangsbereich mit Platz für Garderobe und zusätzlichen Stauraum.
- **Gang**
- **Außenfläche:** Balkon mit Fern- & Grünblick in ruhige Innenhoflage.

### Highlights der Immobilie:

- Neubau 2024
- Große Fensterflächen mit viel Tageslicht
- Moderne Einbauküche inklusive Geräte
- Waschmaschine vorhanden
- Getrenntes Badezimmer & WC
- Ruhige Innenhoflage
- Kellerabteil
- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum

Diese Wohnung vereint modernes Wohnen, ausgezeichnete Infrastruktur und hohe Lebensqualität.

### Eckdaten:

- **Kaufpreis:** € 399.000,00
- **Provision:** 3 % + USt.

Finanzierungshilfe wird gerne geboten.

-----  
**? Als Erste(r) informiert!**

Jetzt Suchwunsch hinterlegen & vor allen anderen Angebote erhalten: [service.immonestor.at](https://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](tel:+4366488977334)

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

Wagramer Straße 102, 1220 Wien

[www.immonestor.at](https://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) - <https://service.immonestor.at/registrieren/de>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap