

# Erstbezugs- und Anlagewohnungen in Wien Donaustadt - Bezugsfertigstellung April 2024 (geplant)



Symbolfoto

**Objektnummer: 2003/10814**

**Eine Immobilie von Alois Kubicek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	56,11 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 24,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	485.520,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

17.478,72 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Kubicek**

Alois Kubicek Gesellschaft m. b. H. | Büro Wien  
Donaufelderstraße 261  
1220 Wien

T +43 1 2031168-0

kubic<sub>9</sub>k  
I M M O B I L I E N

Wir vermitteln auch Ihre  
Immobilie erfolgreich

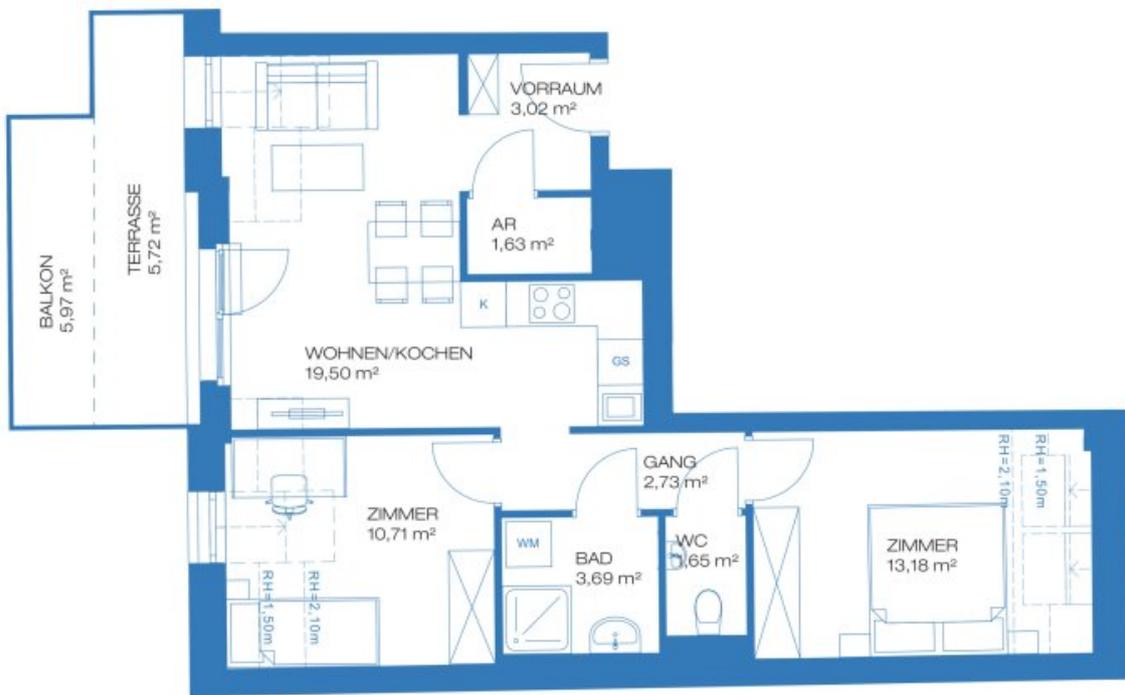
Häuser/Wohnungen

95%

Grundstücke

100%





**TOP 47 | 1. DACHGESCHOSS**



## Objektbeschreibung

Erstbezugs- und Anlagewohnungen in Wien Donaustadt - Bezugfertigstellung April 2024 (geplant)

Insgesamt **53 Anlegerwohnungen** zwischen **33 und 90 Quadratmetern** werden errichtet. Leistbarer Wohnraum in Verbindung mit bester Infrastruktur, Kindergärten, Schulen und Parkanlagen sorgen für eine hohe Lebensqualität.

Die Heizenergieversorgung erfolgt mittels Fernwärme. In allen beheizten Räumen wird eine konventionelle Fußbodenheizung (Niedertemperatur) im Estrich verlegt. Es erfolgt eine Nachregelung auf eine Referenzraumtemperatur (z.B. Wohnküche)

mittels elektrischem Thermoantrieb an den Heizkreisabgängen und einem Raumthermostat pro Wohnung. Wohnungen im 1. und im 2. Dachgeschoss erhalten eine Vorbereitung zur nachträglichen Installation einer aufpreispflichtigen Split Klimaanlage in den Aufenthaltsräumen.

Es werden qualitativ hochwertige Marken Kunststofffenster/-türen mit außenliegenden Aluminium Deckschalen und Wärmeschutzverglasung nach bauphysikalischen Vorgaben ausgeführt.

Eine Standardküche kann bereits ab € 5.940,-- dazu bestellt werden.

14 Parkplätze stehen in der Tiefgarage zur Verfügung. (Preis: € 33.600,--)

Bitte beachten Sie, dass Preisänderungen seitens des Bauträgers vorbehalten sind.

Der **Zweiundzwanzigste** hat sich längst vom Außenbezirk der Stadt zum **zweiten Zentrum** entwickelt. Schon erkennbar an der modernen Skyline der Donauplatte mit dem beeindruckenden **DC-Tower** nahe der **UNO-City** zum Beispiel (mit seinen 250 Metern übrigens das höchste Gebäude Österreichs).

Die Donaustadt ist außerdem in Sachen **Stadtentwicklungsgebiet die Nummer 1**. Begleitet von der erst kürzlich durchgeführten Erschließung des äußeren Stadtrandes durch die **U-Bahn- Linie 2**, wächst der **urbane Wohnraum** durch das ehemals nur landwirtschaftlich genutzte Gebiet Richtung Marchfeld, als jüngstes Beispiel sei die **Seestadt Aspern** genannt. Nirgendwo in Wien liegen **Arbeit, Wohnen, Freizeit** und **Erholung** so nah beisammen wie in der Donaustadt zwischen Donauinsel und der Lobau.

3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoß mit einer Wohnfläche von 56,11 m<sup>2</sup> , Terrasse (5,72 m<sup>2</sup>) und Balkon (5,97 m<sup>2</sup>)

Preis für Eigennutzer € 485.520,- (Preis für Anleger € 433.500,-)

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie unverbindlich 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](#)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

**Sie haben die Immobilie, wir die passenden Kunden.**

Wir vermitteln nunmehr seit über **90** Jahren erfolgreich Häuser, Grundstücke sowie Wohnungen und **SUCHEN** für unsere 1.300 Vormerkkunden Immobilien in Wien und Niederösterreich.

Im übrigen sind wir **IMMY Qualitätspreisträger** und würden uns über Ihre Kontaktaufnahme freuen.

[immo-kubicek.at](http://immo-kubicek.at) | [+43 1 2031168-0](tel:+43120311680)

## **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**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap