

## Uferglück: Leben an der Alten Donau



**Objektnummer: 8014/41**

**Eine Immobilie von FiFu24 Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	33,39 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **BA Rafaela Simic**

FiFu24 Immobilien GmbH  
Wiedner Gürtel 9-13 | Turm 24 | 19 OG | 1100 Wien  
1100 Wien

T +43 6763802529  
H +43 6763802529











## Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in dieser exklusiven 1-Zimmer-Wohnung mit einer Gesamtfläche von 33,39 m<sup>2</sup> und einer großzügigen Dachterrasse von ca. 29,60 m<sup>2</sup>. Diese einzigartige Immobilie befindet sich in einer idyllischen Ruhelage zwischen der Alten Donau und dem Donauzentrum und ist Teil eines herausragenden Neubauprojekts mit insgesamt 16 hochwertigen Eigentumswohnungen.

### Highlights der Wohnung:

- Kompakte Eleganz: Die 1-Zimmer-Wohnung auf 33,39 m<sup>2</sup> bietet modernen Wohnkomfort
- Großzügige Freiflächen: Die Dachterrasse und der geräumige Balkon laden dazu ein, die Ruhe der Umgebung im Freien zu genießen

### Besonderheiten des Projekts:

- Durchdachte Planung: Die 16 Wohnungen zeichnen sich durch moderne Ausführung und ansprechende Raumgestaltung aus, wobei sowohl auf architektonische Gestaltung als auch praktische Grundrisse Wert gelegt wurde
- Vielfältige Ausrichtungen: Jede Wohnung bietet nahezu in jede Himmelsrichtung orientierte Ausblicke, damit jeder Bewohner die ideale Wohnung für sich findet
- Wohnungsgrößen und Freiflächen: Die Wohnungsgrößen variieren zwischen 32 m<sup>2</sup> und 50 m<sup>2</sup>. Jede Wohneinheit punktet mit einer eigenen Freifläche, sei es in Form von Gärten, Balkonen, Terrassen oder Dachterrassen
- Komfortable Extras: Ein Fahrradabstell- und Kinderwagenraum sowie Einlagerungsräume im Keller stehen den Bewohnern zur Verfügung

### Weitere Informationen:

- Fertigstellung im Februar 2024
- Monatlicher Baurechtszins beträgt 2 € pro Quadratmeter
- Die 8 PKW-Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage sind bereits ausverkauft
- Anleger Preis: 275.000,- €

Lebensqualität in perfekter Verbindung mit Natur und Urbanität: Dieses Neubauprojekt schafft eine ideale Verbindung zwischen der Ruhe an der Alten Donau und der Urbanität des

Donauzentrums. Erleben Sie zeitgemäßen Komfort und Lebensqualität in einer der begehrtesten Lagen Wiens. Sichern Sie sich Ihre exklusive Wohnoase! Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung vor Ort.

Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap