Naturresidenz im 19.

Objektnummer: 4718

Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Donauwartesteig
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	86,80 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Terrassen:	1
Garten:	38,20 m²
Keller:	3,64 m²
Heizwärmebedarf:	B 31,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	774.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Alexandra Samarskaya, MSc

LANDAA Immobilien GmbH
Wohllebengasse 19 / 18

LANDAA

LANDAA

LANDAA

LANDAA

LANDAA

LANDAA

LANDAA

LANDAA

LANDAA

LANDAA

LANDAA

LANDAA

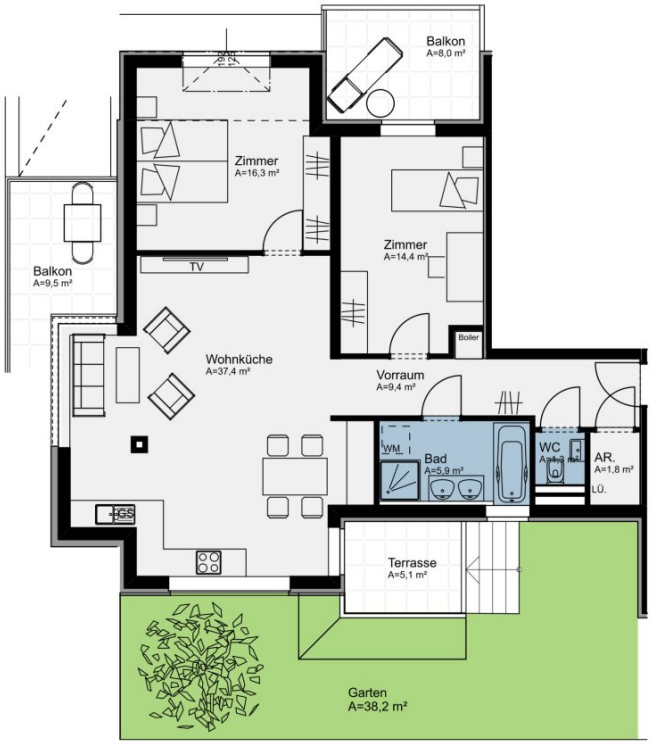
LANDAA

LANDAA

LANDAA

DWS 14
LANDAA

LANDAA



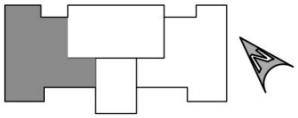
LANDAA

IMMOBILIEN

Donauwartesteig 14, 1190 Wien

TOP 6 : 86,50 m²

Vorraum	9,40 m²
WC	1,30 m²
Bad	5,90 m²
AR.	1,80 m²
Zimmer	14,40 m²
Zimmer	16,30 m²
Wohnküche	37,40 m²
Balkon	9,50 m²
Balkon	8,00 m²
Terrasse	5,10 m²
Garten	38,20 m²



Stand : Juni 2025 Format: A4 M 1:100

Objektbeschreibung

Herzlich willkommen zu einem einzigartigen Lebensstil inmitten der natürlichen Pracht des 19. Bezirks Wiens!

Tauchen Sie ein in ein Wohnprojekt, das den Zauber der Natur mit luxuriösem Wohnkomfort verschmilzt. Diese exklusive Wohnanlage bietet Ihnen nicht nur einen herrlichen Ausblick über die Donau, nach Klosterneuburg und die Stadt, sondern auch direkten Zugang zum angrenzenden Wald, der zum Erkunden und Entspannen einlädt.

Wir präsentieren Ihnen 12 exquisite Wohnungen, die selbst höchsten Ansprüchen gerecht werden. Von großzügigen 2-Zimmer-Residenzen bis hin zu geräumigen 5-Zimmer-Domizilen bieten wir eine breite Palette von Optionen, die Ihre individuellen Bedürfnisse erfüllen. Die Möglichkeit, Wohnungen, Etagen oder sogar Stockwerke zu kombinieren, verleiht unserem Angebot eine einzigartige Flexibilität.

Ein herausragendes Merkmal dieser Wohnungen sind die großzügigen Außenbereiche, die von etwa 11 m² bis 144 m² reichen. Vier der Wohnungen verfügen über private Gärten, während die anderen mit Balkonen und Terrassen ausgestattet sind. Elegante Glasgeländer umrahmen diese Bereiche und verleihen ein Gefühl von Weite und Eleganz.

Die Tiefgarage im 2. UG bietet sichere Parkmöglichkeiten. Darüber hinaus können Sie unsere exklusiven Annehmlichkeiten genießen, darunter eine Bergsauna für das ultimative Wellnesserlebnis und einen Wellnessbereich im Freien mit Ruhezonen, Infrarotliegen und einer Außendusche.

Die Wohnungen ab dem ersten Stock verfügen über besonders große Fensterflächen im Badezimmer und Schlafzimmer, die eine Fülle von natürlichem Licht hereinlassen. Alle Fenster sind von höchster Qualität und werden von der renommierten Firma INTERNORM hergestellt. Integrierte Beschattungssysteme sorgen für angenehme Temperaturen und Privatsphäre.

Die Wahl der Böden und Oberflächen verleiht jedem Raum seinen eigenen Charme und Charakter. Sie haben die Möglichkeit, aus einer Auswahl hochwertiger Echtholzparkette der Marke STÖCKEL mit verschiedenen Farben und Strukturen zu wählen, um Ihren Wohnraum individuell zu gestalten.

Jede Wohnung ist mit einer modernen Gusseisenheizung mit Wärmepumpen ausgestattet, die für Behaglichkeit und Nachhaltigkeit sorgt. Mit dem Smart-Home-System von LOXONE haben Sie die volle Kontrolle über Ihre Wohnräume, während Rauch- und Einbruchmelder für zusätzliche Sicherheit sorgen.

Unser Wohngebäude ist harmonisch in den Berg eingebettet, was für eine ruhige und entspannte Atmosphäre fernab vom städtischen Trubel sorgt.

"Naturresidenz im 19." bietet mehr als nur ein Zuhause - es bietet ein Lebenskonzept, das die Schönheit der Natur mit zeitgemäßem Wohnkomfort verbindet. Erleben Sie jeden Tag aufs Neue das Gefühl von Luxus und Harmonie. Willkommen in Ihrer neuen Wohlfühloase!

Erfahren Sie mehr über dieses exklusive Wohnbauprojekt und besuchen Sie unsere Homepage https://natur-residenz19.at/

Anmerkung: Wir weisen darauf hin, dass es sich um Visualisierungen handelt, damit die Kaufinteressenten das Bauvorhaben möglichst realitätsnah darstellen können.

Für weitere einzigartige und besondere Immobilien besuchen Sie uns auf www.landaa.at

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Gerne stehen wir Ihnen bei Fragen oder einem zeitnahen Besichtigungswunsch zur Verfügung! Alle Angaben zum Objekt sind ohne Gewähr und basieren auf Informationen, die vom Eigentümer der Liegenschaft bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität aller Angaben und Abmessungen wird keine Gewähr übernommen.

„Auf Grund der neuen EU-Richtlinien zum Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz bitten wir um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen seit 13. Juni 2014 die Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, zusenden können. Bevor Sie die Unterlagen zugesendet bekommen, erhalten Sie eine Mail in der Sie diese beiden Punkte bestätigen müssen. Vielen Dank für Ihr Vertrauen!“

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <1.750m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <3.250m

Kinder & Schulen

Schule <1.750m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.250m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.250m
Bäckerei <1.750m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Geldautomat <1.750m
Bank <1.750m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <250m
Straßenbahn <3.000m
U-Bahn <4.250m
Bahnhof <1.750m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap