Urbanes Wohnen an der Alten Donau – Ihr neues Zuhause in Wien!



Objektnummer: 51217

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wagramer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	92,89 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	A 19,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	580.713,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



DI Birgita EHRENBERGER

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1
1010 Wien

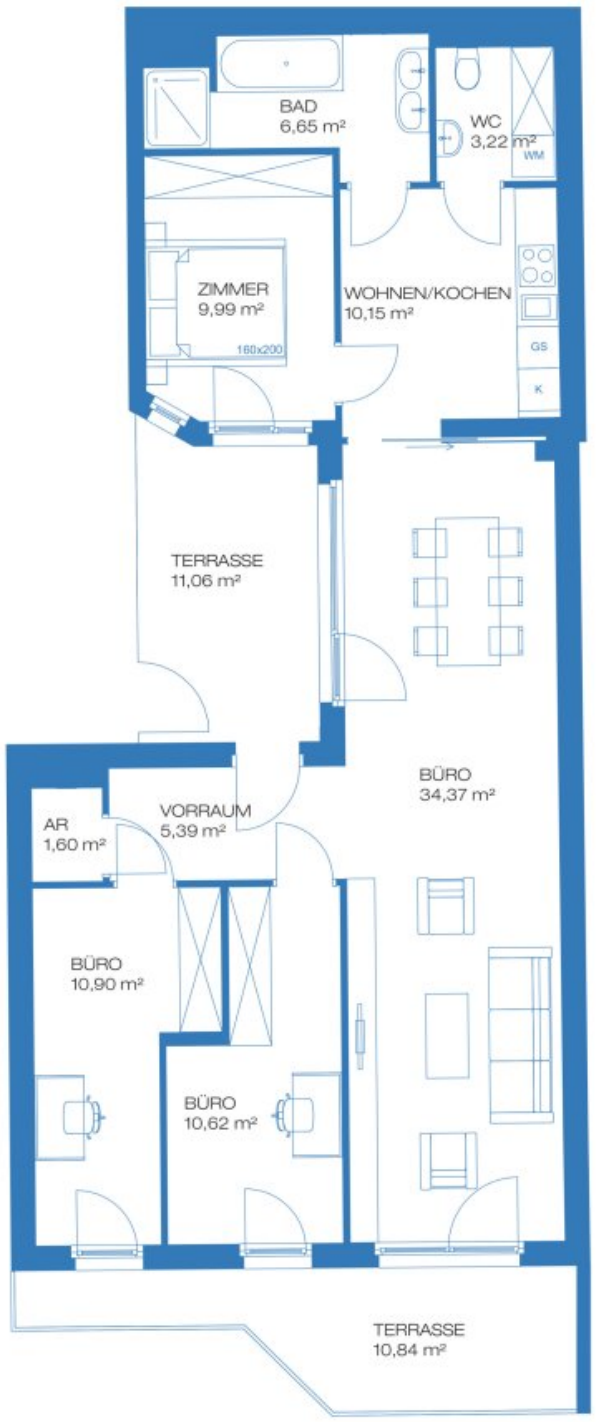












TOP 4, TYP D3
(Wohnen/Büro)

GESAMTFLÄCHE	92,89 m²
AUSSENBEREICHE Terrasse	21,90 m²

TOP 4 | ERDGESCHOSS
WAGRAMER STRASSE 113, 1220 WIEN

Objektbeschreibung

Wohnen nahe der Alten Donau!

In unmittelbarer Nähe zum Donauzentrum, dem größten Einkaufszentrum Wiens, und der idyllischen Alten Donau, einem der beliebtesten Erholungsgebiete der Stadt, steht ein moderner Neubau mit insgesamt 53 Wohnungen. In den Verkauf gelangen 11 Wohnungen mit Wohnungsgrößen zwischen 47 und 93m². Jede Wohnung verfügt über eine Freifläche, welche dazu einlädt laue Sommerabende darauf zu verbringen.

Top 4 befindet sich im Erdgeschoss, ist rein hofseitig orientiert und eignet sich perfekt als Büro in Kombination mit Wohnen. Es handelt sich um ein schlüsselfertiges Top inkl. Küchenanschlüsse.

Das Objekt

- 11 Wohnungen verfügbar (2-4-Zimmer)
- Wohnungsgrößen zwischen 47 und 93 m²
- PKW-Stellplätze in der Tiefgarage
- Geräumiger Fahrradabstellraum im Keller
- Energieausweis:
    - HWB: 19,80 kWh/m²a; Klasse A
    - fGEE: 0,74, Klasse A

Die Ausstattung

- Fernwärme, Steuerung mittels witterungsgeführter Vorlauftemperaturregelung
- Fußbodenheizung
- Vorbereitung zur nachträglichen Installation von Klimaanlagen im 1. und 2. DG
- 2-Schicht-Fertigparkett, 1-Stab-Dielen in Eichenholz Natur lackiert
- Hochwertige, einfarbige Wand- und Bodenfliesen in den Nassräumen (Format 60x30)
- Marken Sanitär-Keramik und Marken Armaturen
- Hochwertige Marken-Kunststofffenster
- Einbruchshemmende Vollbautüre mit Stahl- oder Holzumfassungszarge (RC2)
- Teilweise inklusive Einbauküche

Die Lage:

Der Gemeindebezirk Donaustadt ist weit über die Grenzen der österreichischen Bundeshauptstadt hinaus für sein modernes Zentrum bekannt. Berühmte Gebäude wie die UNO-City oder das höchste Gebäude Österreichs, der DC-Tower, befinden sich in der Donaustadt und verleihen dem Standort einen internationalen und modernen Charakter.

- U-Bahn: U1 Kagraner Platz
- Straßenbahn: 26
- Autobus: 22A, 27A, 93A, 94A

Fertigstellung: Bereits fertiggestellt!

3% Kundenprovision

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 <250m
Apotheke <500m
Klinik <2.250m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <1.250m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <750m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.