# Im Wohnpark Donaucity - neben UNO City: Bildhübsche, großzügige und sonnige Wohnung, 4 Zimmer, 129 m2, Loggia, ruhig, Nähe Donauinsel und U1!

Zimmer 1 (mit integrierter Küche)

**Objektnummer: 6995**

**Eine Immobilie von Immobilien Ribarits OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Terrassenwohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1220 Wien |
| **Baujahr:** | 1993 |
| **Zustand:** | Neuwertig |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 129,00 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 33,44 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | B 0,99 |
| **Kaufpreis:** | 890.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 432,06 € |

**Provisionsangabe:**

32.040,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

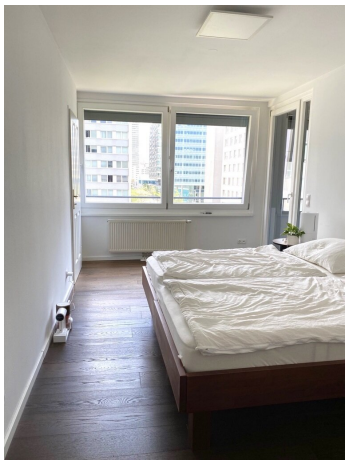
**Geschäftsführerin Mag. Uta Ribarits**

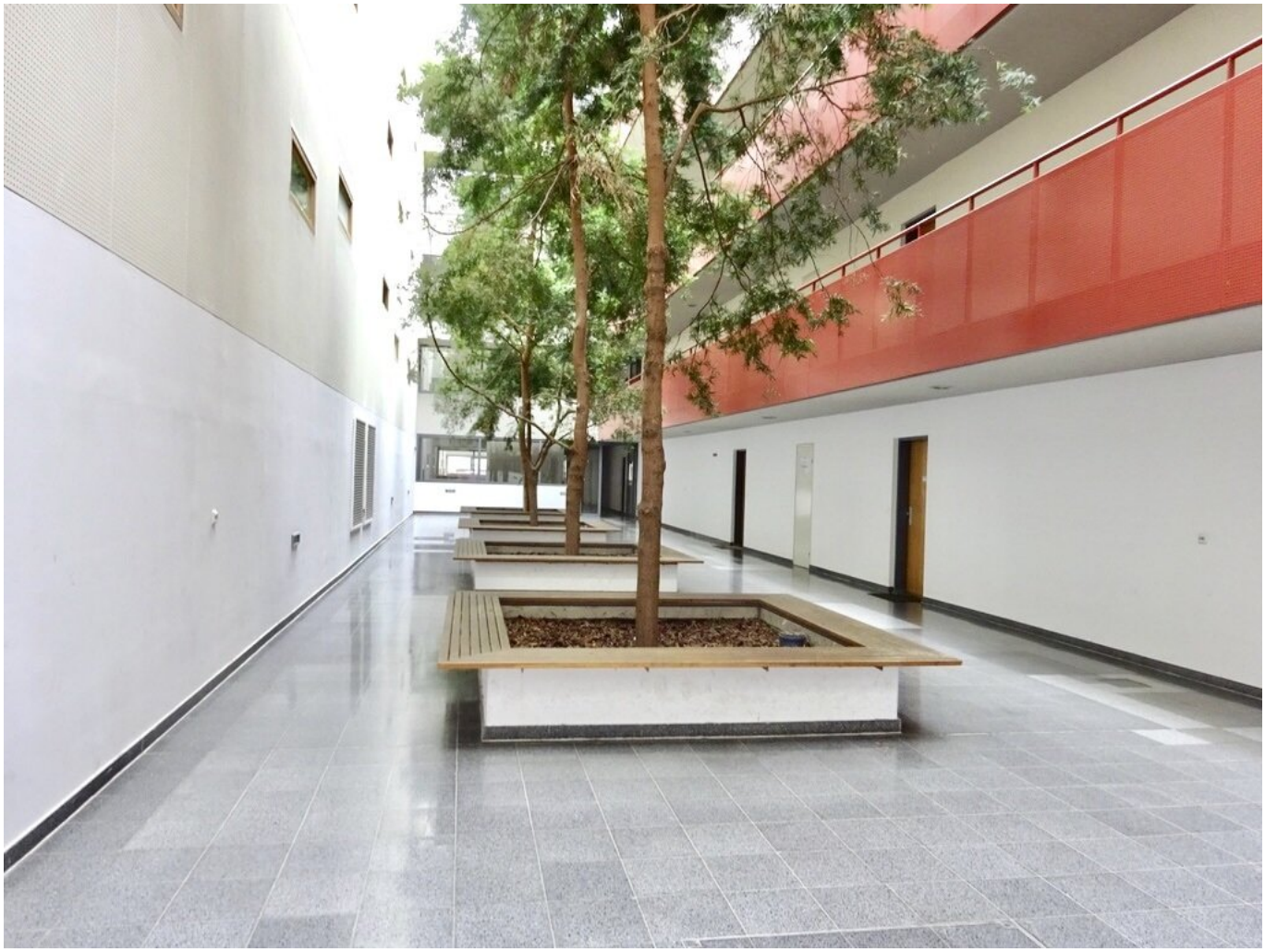
Immobilien Ribarits OG
Alliiertenstraße 7/18
1020 Wien

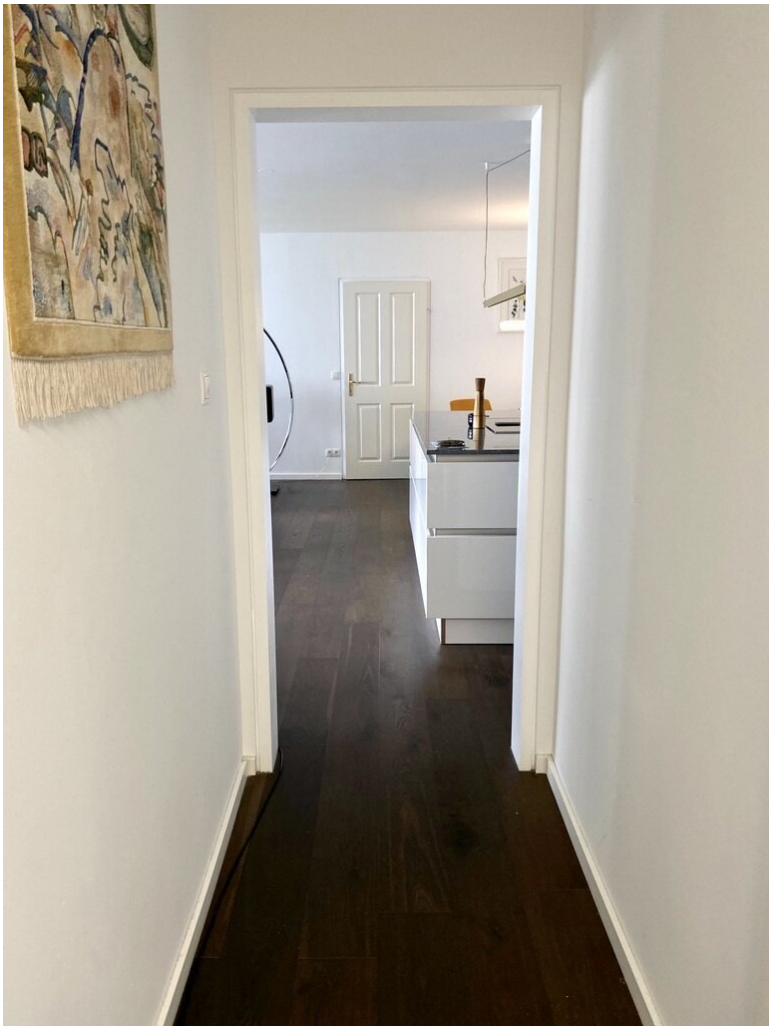
H 0699 194 604 64

F (

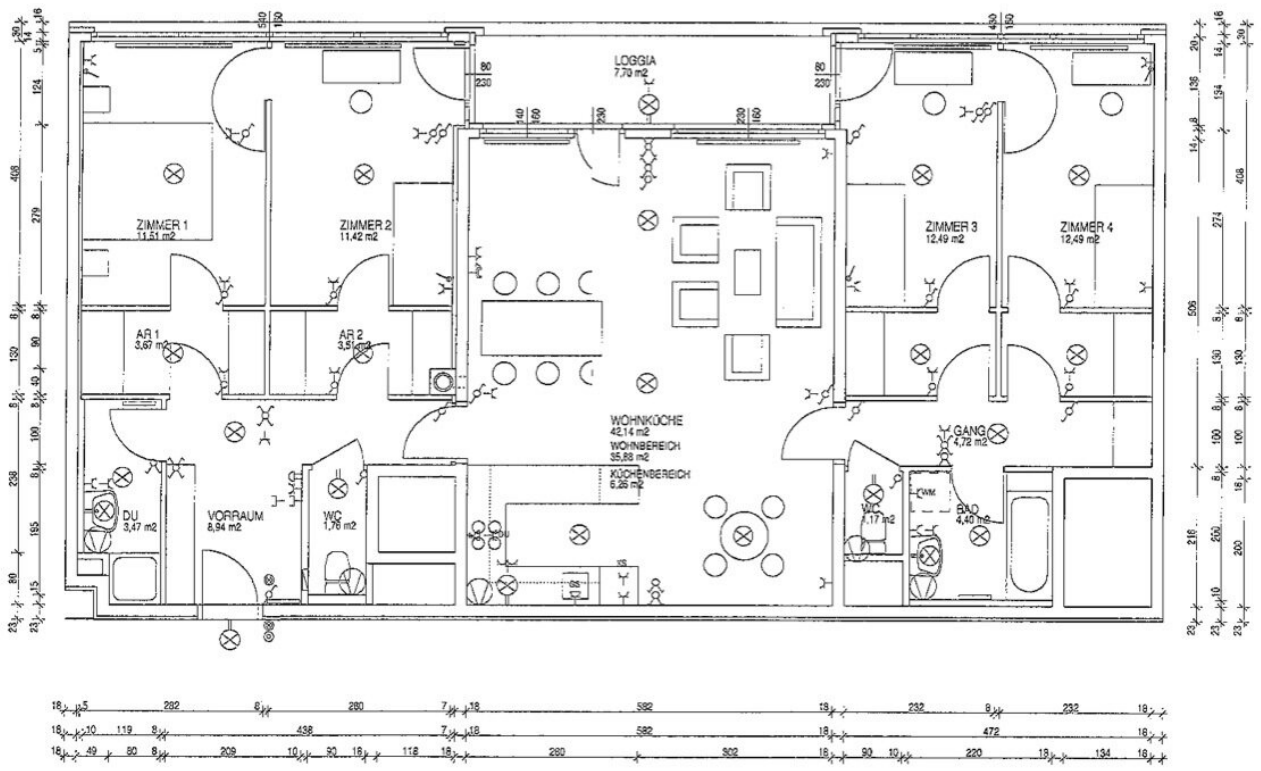
Ge
Ve



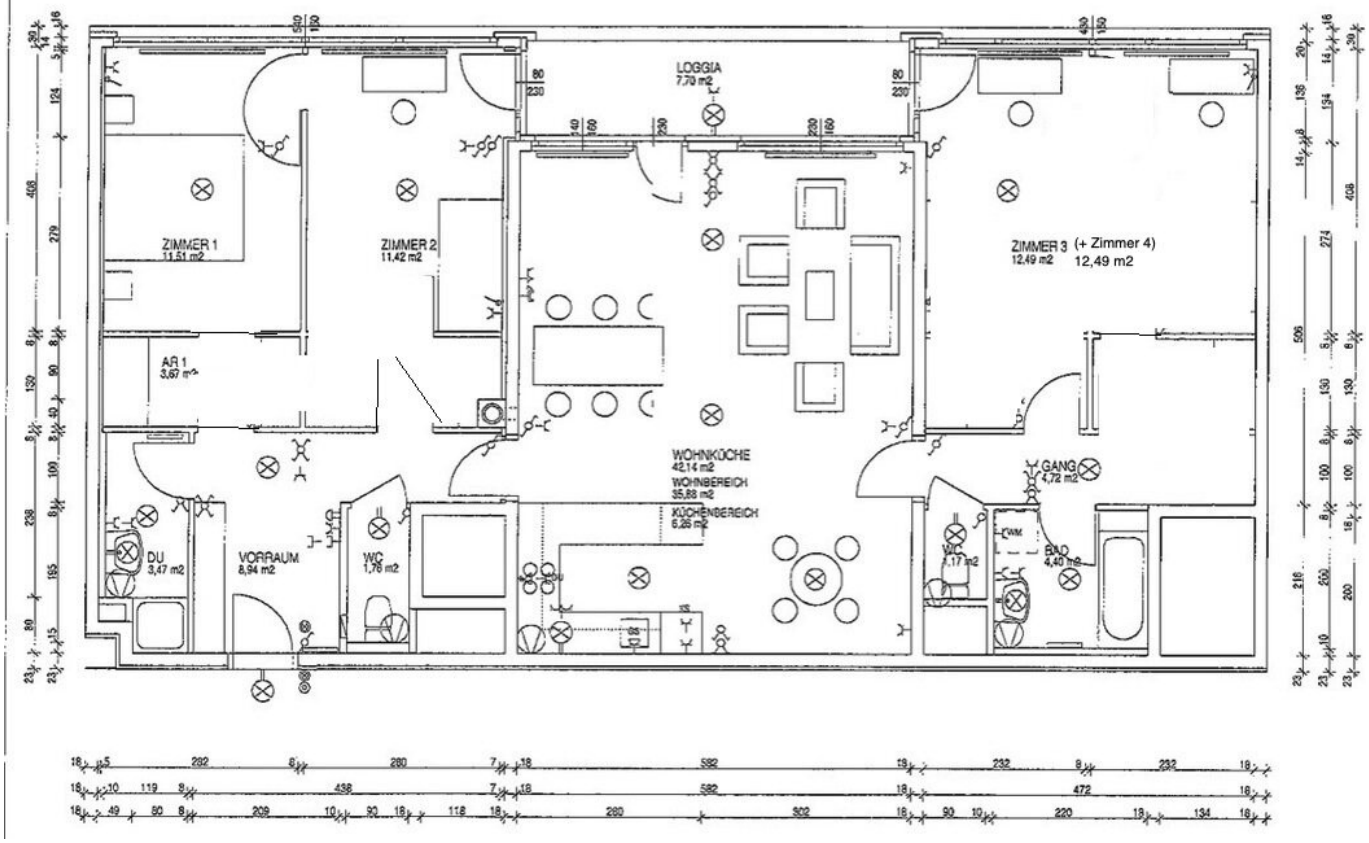




| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| DONAU-CITY-WOHNBAU AG<br>GEMEINNÜTZIGE AKTIENGESELLSCHAFT<br>1220 WIEN, AM HUBERTUSDAMM | ARGE ARCHITEKTEN DONAUCITY<br>CUPER&PARTNER, DELUAN-MEISSL, LOUDON, STEINER | BAUTEIL LOUDON<br>4. OBERGESCHOSS | WNFL. 121,69 M2<br>LOGG. 7,70 M2<br>GES. 129,39 M2 | TYP E2<br>TOP 7/62 |



| | |
|---|---|
| 4. OBERGESCHOSS | WNFL.121,69 M2 |
| | LOGG. 7,70 M2 |
| | GES. 129,39 M2 |



# Objektbeschreibung

In 4. Stock eines Gebäudes Baujahr 1993, direkt bei der UNO-City, liegt die bildhübsche Loggia-Wohnung in Bestlage gleich bei der U1- Kaisermühlen- Vienna International Center. Sie wurde vor ca. 6 Jahren sehr aufwendig und hochwertig saniert und ist in neuwertigem Zustand.

Die Erholungsgebiete Donauinsel, Donaupark und Alte Donau sind in unmittelbarer Nähe. Dennoch ist man in etwa 7 min zu Fuß bei der U1 und mit ihr in wenigen Minuten beim Stefansplatz und im Zentrum Wiens.

Alles - Wohnung und Loggia - liegt auf einer Ebene. 121 m2 Wohnfläche und 7 m2 Loggia.

Die Wohnung ist sonnig und freundlich. Sie wird mit Küchenzeile und Bad ansonsten unmöbliert verkauft.

Es gibt einen großen Wohnraum mit integrierter Küche (Kücheninsel mit hochwertiger Ausstattung), 3 weitere Zimmer, zwei Bäder mit Dusche und beheizbarem Handtuchhalter, zwei vom Bad getrennte WCs, eines davon mit Handwaschbecken, einen großen Vorraum, 2 begehbare Garderoben und eine große Loggia.

Alle Räume sind zentral begehbar, 3 Räume führen zur Loggia.

Ein 5. Raum war vorhanden. Es wurde durch Zusammenlegung von 2 Zimmern und Schaffung einer weiteren begehbaren Garderobe die Raumaufteilung geändert. Siehe Plan und Skizze mit den Änderungen.

HWB (kWh/m²a): 33,44. Klasse B.

Monatliche Betriebskosten inkl. Kaltwasser und Ust. € 393,55.

Energiekosten (Fernwärme) derzeit inkl. Ust. € 236,4- Gesamt inkl. Heizung: 432,06 + 236,40 = 668,46

Kellerabteil vorhanden.

Das Haus bietet Fahrradabstellraum, Waschküche, Gemeinschaftsräume, Saune (Anmeldung), Gemeinschaftsterrassen, Lift und Lastenlift.

Unter den Wohneinheiten befindet sich eine Garage. Aller Voraussicht nach ist es möglich Stellplätze zu mieten. Kosten ca. € 80.- pro Stellplatz.

Bei dem Objekt handelt es sich um eine liebevoll hergerichtete Wohnung. Italienische Fliesen, Eichenparkett.

Zentralheizung mit Fernwärme.

In unmittelbarer Nähe befinden sich, neben der U1, Supermärkte, Kindergarten, Schule und die Erholungsgebiete Donauinsel, Donaupark und Alte Donau. Also  sehr, sehr gute Lage.

Die Wohnung besticht durch den neuwertigen Zustand, die gute Raumaufteilung, die Toplage und natürlich durch die großzügige Loggia mit weitem Blick.

Sie eignet sich gut für Leute, die die grüne Umgebung schätzen und dennoch die Stadt lieben.

Wenn Sie Fragen haben oder wegen eines Besichtigungstermins senden Sie bitte eine Mail-Anfrage oder wenden sich telefonisch an Frau Mag. Uta Ribarits: 0699/19460464 oder an Herrn Gregor Lesniewski: 0699!11306746.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.