Anglerweg 5 - Alte Donau - Neue Wohnung

Objektnummer: 7191/152

Eine Immobilie von Hillinger Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien,Donaustadt
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	116,30 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Stellplätze:	1
Keller:	2,55 m²
Heizwärmebedarf:	B 45,51 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Kaufpreis:	942.953,00 €
Betriebskosten:	469,54 €
USt.:	46,95 €

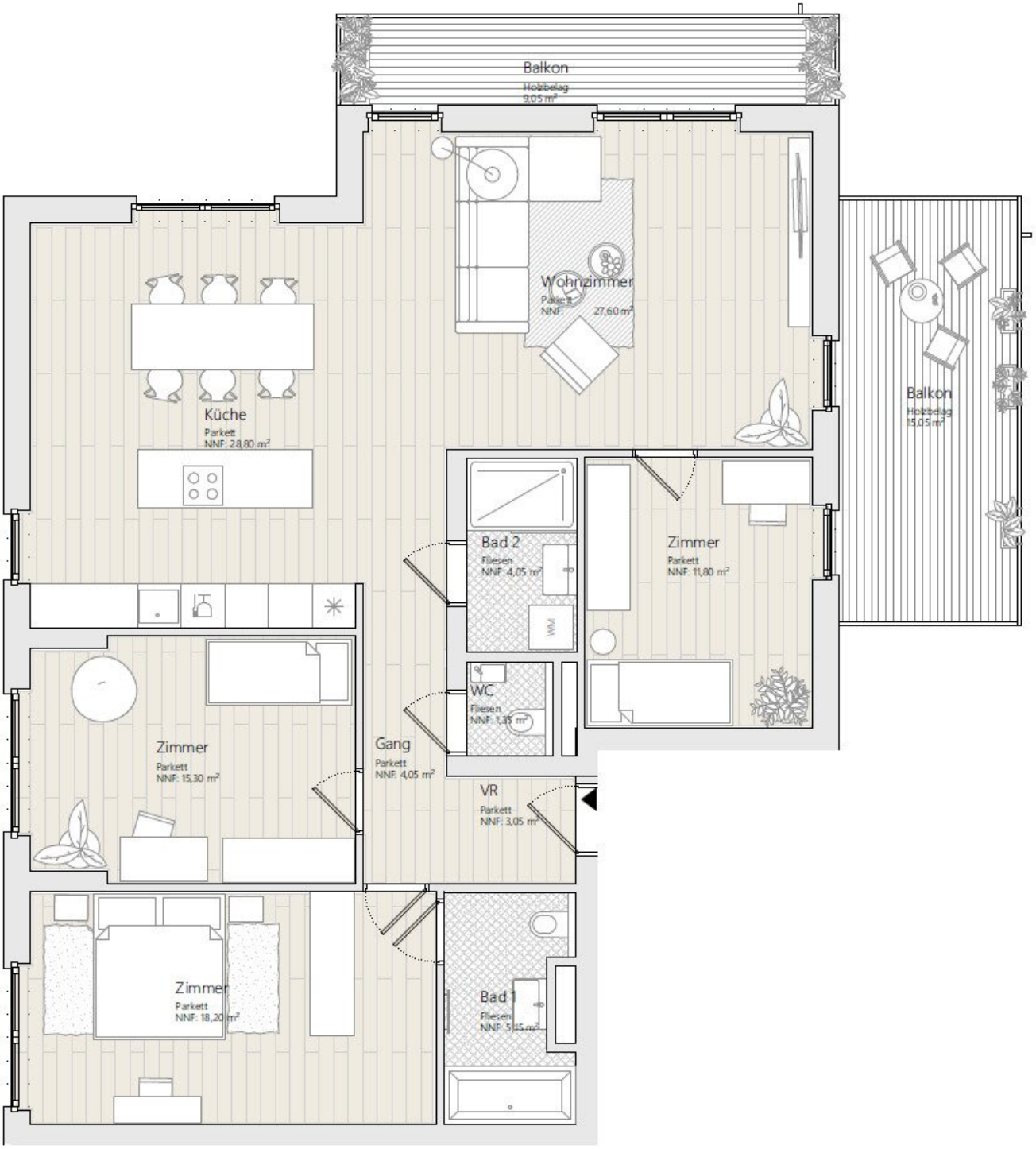
Infos zu Preis:

Unter Sonstiges ist der monatliche Baurechtszins angegeben.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner


Balkon
Holzbelag
9,05 m²
Wohnzimmer
Parkett
NNF 27,60 m²
Balkon
Holzbelag
15,05 m²
Küche
Parkett
NNF: 28,80 m²
Bad 2
Fliesen
NNF: 4,05 m²
WM
Zimmer
Parkett
NNF: 11,80 m²
WC
Fliesen
NNF: 1,35 m²
Zimmer
Parkett
NNF: 15,30 m²
Gang
Parkett
NNF: 4,05 m²
VR
Parkett
NNF: 3,05 m²
Zimmer
Parkett
NNF: 18,20 m²
Bad 1
Fliesen
NNF: 5,45 m²

Objektbeschreibung

Dieses attraktive Immobilienprojekt in 1220 Wien besticht durch hervorragende Lage ganz Nahe der Alten Donau und wartet mit repräsentativem Charakter mit Wohlfühlflair auf. Am Ende einer Sackgasse gelegen findet man Ruhe und Besinnlichkeit verbunden mit optimaler Anbindung in die Wiener City.

Zwei getrennte Baukörper mit jeweils 3 Stockwerken (EG, 1.OG, DG) bilden die Gesamtanlage. Die beiden Gebäude sind nicht unterkellert wodurch sich Haustechnik, Nebenräume und Kellerabteile bequem im Erdgeschoß erreichen lassen. Zwischen den beiden Gebäuden befindet sich ein breiter Zugangsweg mit seitlich an den Baukörpern situierten Stellplätzen.

Alle Geschoße sind mit Personenliften erschlossen. Raumhöhe 2,50m

Außenbeschattung bei allen Fenstern ist im Standard bereits inkludiert und dies mit elektrischer Bedienung!

Ein weiteres Highlight: Diese Wohnungen wurden ZIEGELMASSIV errichtet.

Üblich für die Lage nahe der Alten Donau wurde dieses Projekt auf einem Baurechtsgrund des Stiftes Klosterneuburg errichtet. Der Baurechtsvertrag wurde auf 100 Jahre abgeschlossen. Sie haben somit das alleinige Nutzungs- und Verfügungsrecht für diese 100 Jahre!

Sie sind nicht sicher ob Baurecht für Sie in Frage kommt? Nehmen Sie mit uns Kontakt auf, wir beraten Sie gerne dazu!

Die Top 3 in Stiege 1 bietet einen sehr großzügigen offenen Wohnraum mit Ausgang auf die beiden Balkone, welche sich perfekt an den Raum anschmiegen. Die drei Schlafzimmer sind perfekt einzurichten und gut nutzbar. Einer der Schlafräume bietet sogar Zugang zu einem separaten Bad mit Toilette und könnte als Elternschlafzimmer genutzt werden. Der Raum nebst dem Wohnzimmer bietet optimal Platz für ein Homeoffice oder natürlich für ein zweites Kinderzimmer. Alle senkrechten Fenster sind bodenlang ausgeführt und teilweise mit französischen Balkonen hergestellt.

Der Aufzug führt den Bewohner bis direkt vor die Eingangstüre, welche hohes Maß an

Sicherheit bietet. Bei betreten der Wohnung eröffnet sich der zentrale Vorraum, welcher als Bindegliedd zwischen den Wohnbereichen dient. Man erreicht direkt zwei der drei Schlafräume, Toilette und Bad und am Ende eröffnet sich der Wohntraum in offenem Wohn-Essbereich mit großzügigen Belichtungsflächen.

Neben der überaus guten Bauausführung wurde den Räumlichkeiten auch eine Klimaanlage spendiert, welche an heißen Sommertagen auf der Terrasse im Innenraum Zuflucht und Abkühlung bietet.

Namhafte Hersteller bei Fenstern, Dachflächenfenstern, Sanitärgegenständen, Heizung und weiteren Bauteilen, lassen keine Wünsche offen!

WOHNKÜCHE: 56,40 m²

ZIMMER 1: 18,20 m²

ZIMMER 2: 15,30 m²

ZIMMER 3: 11,80 m²

VORRAUM: 3,05 m²

GANG: 4,05 m²

BAD1: 5,15 m²

BAD2: 4,05 m²

WC: 1,35 m²

WOHNFLÄCHE: 119,35 m²

Balkon 1: 09,05 m²

Balkon 2: 15,05 m²

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap