

# **ERSTBEZUG - 3-ZIMMER-NEUBAUWOHNUNG MIT GARTEN**



**Objektnummer: 7320/363**

**Eine Immobilie von WISION HOME GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	88,98 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	34,37 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 32,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	627.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Bence Bueer**

WISION HOME GmbH  
Graben 12/1-3  
1010 Wien

H +43 69919082356

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









# Objektbeschreibung

## Beschreibung:

In der Dammhaufengasse, im Herzen des 2. Wiener Gemeindebezirks, entsteht ein hochwertiges Neubauprojekt mit insgesamt 14 modernen Eigentumswohnungen. Die Wohnflächen variieren zwischen 60 m<sup>2</sup> und 131 m<sup>2</sup> und bieten großzügige Loggien, Terrassen sowie private Eigengärten in den Erdgeschosswohnungen. Durchdachte Grundrisse und eine hochwertige Ausstattung garantieren maximalen Wohnkomfort.

Die architektonisch ansprechende Wohnhausanlage besticht durch eine klare, moderne Formensprache und fügt sich harmonisch in die grüne Umgebung nahe der Donau ein. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Wiener Prater, der nur wenige Gehminuten entfernt liegt und zahlreiche Freizeit- und Sportmöglichkeiten bietet.

## Eckdaten auf einen Blick:

- **Wohnfläche:** ca.89m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 3
- **Loggia:** 1 ca.8m<sup>2</sup>
- **Garten:** 1ca.34m<sup>2</sup>

## Hochwertige Ausstattung & durchdachte Architektur

Das Gebäude verfügt über eine vollständige Unterkellerung, in der sich Einlagerungsräume, Fahrradabstellplätze, Technikräume sowie 16 PKW-Stellplätze befinden. Jede Wohnung bietet großzügige Freiflächen mit südlicher Ausrichtung für maximalen Wohnkomfort.

## Naturnahes Wohnen in der Leopoldstadt

Trotz der zentralen Lage profitieren Bewohner von der direkten Nähe zur Natur. Der Wiener Prater, die weitläufige Prater Hauptallee sowie die Donauinsel bieten zahlreiche Möglichkeiten für Sport- und Freizeitaktivitäten. Spaziergänger und Erholungssuchende können die idyllische Landschaft entlang des Donauufers genießen.

## **Kosten:**

- **Kaufpreis:** € 627.000,00
- **Stellplatz(optional):** €32.800,-
- **Provision:** 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

## **Kontakt:**

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung steht Ihnen Herr Bence Bueer gerne zur Verfügung:

- Telefon: 0699 190 823 56
- E-Mail: [bence.bueer@wisionhome.at](mailto:bence.bueer@wisionhome.at)

Weitere Objekte finden Sie unter: [www.wisionhome.at](http://www.wisionhome.at)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <2.500m



**Sonstige**

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Post <2.000m

Polizei <3.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <3.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap