

**Alte Donau: 2 Zimmer, Tiefgaragenplatz, Luftwärmepumpe,  
Balkon, Klimaanlage | U1 Alte Donau**



**Objektnummer: 4223**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	46,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 37,29 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,85
<b>Kaufpreis:</b>	339.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	173,00 €
<b>USt.:</b>	17,30 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Patrick Silagi**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN





## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Wohlfühloase im 22. Bezirk! Diese 2018 errichtete Neubauwohnung bietet modernen Wohnkomfort in hervorragender Lage – nur wenige Gehminuten von der Alten Donau, der U1-Station Kagran und dem Donauzentrum entfernt.

Die Wohnung befindet sich im 1. Stock eines gepflegten Hauses mit Aufzug und überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung sowie durchdachte Raumaufteilung. Dank moderner Technologien wie einer Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung (smart steuerbar) und Klimaanlage mit Heizfunktion genießen Sie das ganze Jahr über ein angenehmes Wohnklima.

### Highlights der Wohnung:

- // 2-Zimmer-Wohnung mit ca. [Wohnfläche bitte ergänzen] m<sup>2</sup>
- // Lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich mit Zugang zum Balkon
- // Schlafzimmer mit außenliegender Jalousie für optimalen Sonnenschutz
- // Badezimmer mit Badewanne
- // Separates WC
- // Praktischer Abstellraum
- // Hochwertige DAN-Einbauküche in Maßanfertigung
- // Luftwärmepumpe & Fußbodenheizung (Smart-Home-fähig)
- // Klimaanlage mit zusätzlicher Heizfunktion
- // Hochwertiger Parkettboden
- // Kellerabteil inklusive
- // Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage (obligatorisch)

### Zusätzliche Annehmlichkeiten:

- // Aufzug im Haus

// Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume

// Nähe zu Freizeitmöglichkeiten an der Alten Donau

// Optimale Verkehrsanbindung (U1 Kagran, Bus, Straßenbahn)

// Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten im Donauzentrum (5 Minuten entfernt)

**Kaufpreis Wohnung:** EUR 339.000

**Kaufpreis Tiefgaragenstellplatz:** EUR 21.000 (obligatorisch)

**Ein Exposé inklusive Adresse / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.**

**Provision: 3% des Kaufpreises + 20% USt. (nur fällig beim Kauf dieser Immobilie)**

**Ihr Ansprechpartner:**

**PATRICK TIBERIUS SILAGI**

Mobil.: [+43 699 134 34 730](tel:+4369913434730)

E-Mail: [p.silagi@w7.immo](mailto:p.silagi@w7.immo)

**Individuelle Finanzierungsberatung:** Wir bieten Ihnen eine unverbindliche und kostenlose Beratung zu möglichen Finanzierungsmodellen. Gerne unterstützen wir Sie bei der optimalen Finanzierung Ihrer Traumwohnung!

**Besichtigung und weitere Informationen:**

Für ein **detailliertes Exposé** mit **Adresse, Fotos und weiteren Unterlagen** senden Sie uns bitte eine Anfrage mit **vollständigen Kontaktdaten**.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap