Wohnen am Wasser – Ein Rückzugsort für Körper und Seele



Objektnummer: 1643/39

Eine Immobilie von Niki Gold Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	153,52 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	3
Heizwärmebedarf:	36,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,68
Kaufpreis:	1.749.900,00 €
Betriebskosten:	330,53 €
Sonstige Kosten:	426,90 €

Ihr Ansprechpartner



LL.B. Niki Gold

Niki Gold Immobilien
Gartensiedlung 18
7344 Stoob

T +43 664 422 4040
H +43 664 422 4040

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








Miele
Miele

































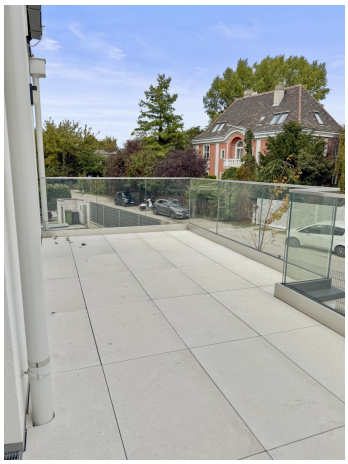








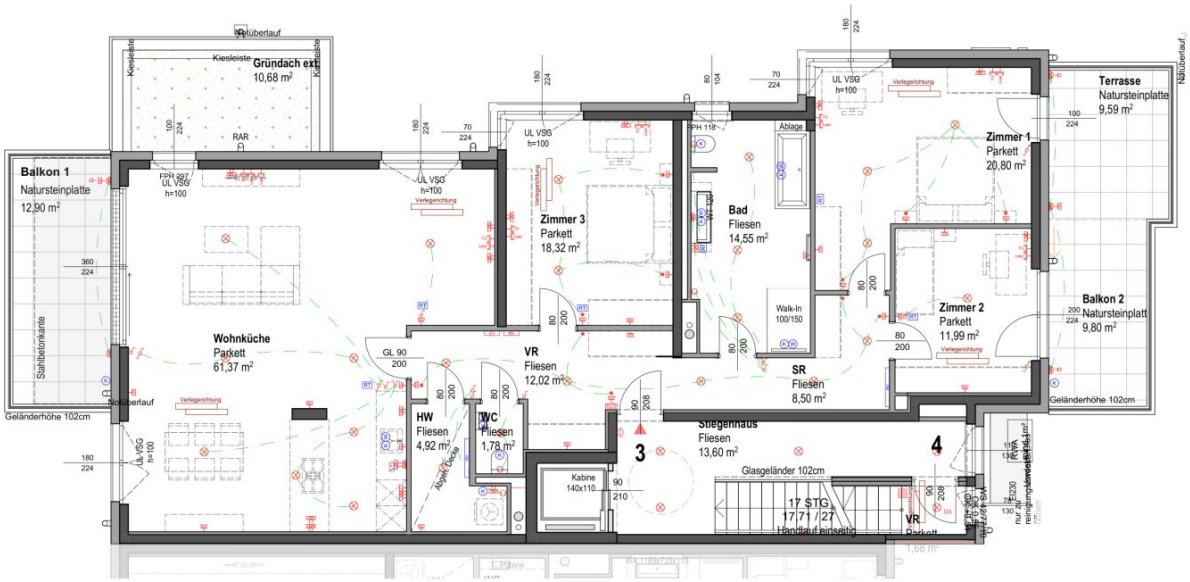


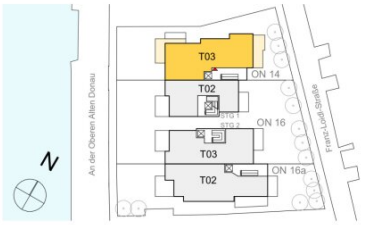





STIEGE 2
16
Franz-Loidl-Straße
STIEGE 1
16

Aktueller Stand der Ausführung - 1 Badezimmer





Tür 03	ON14
WNFL	154,25 m²
Terrasse	32,29 m²

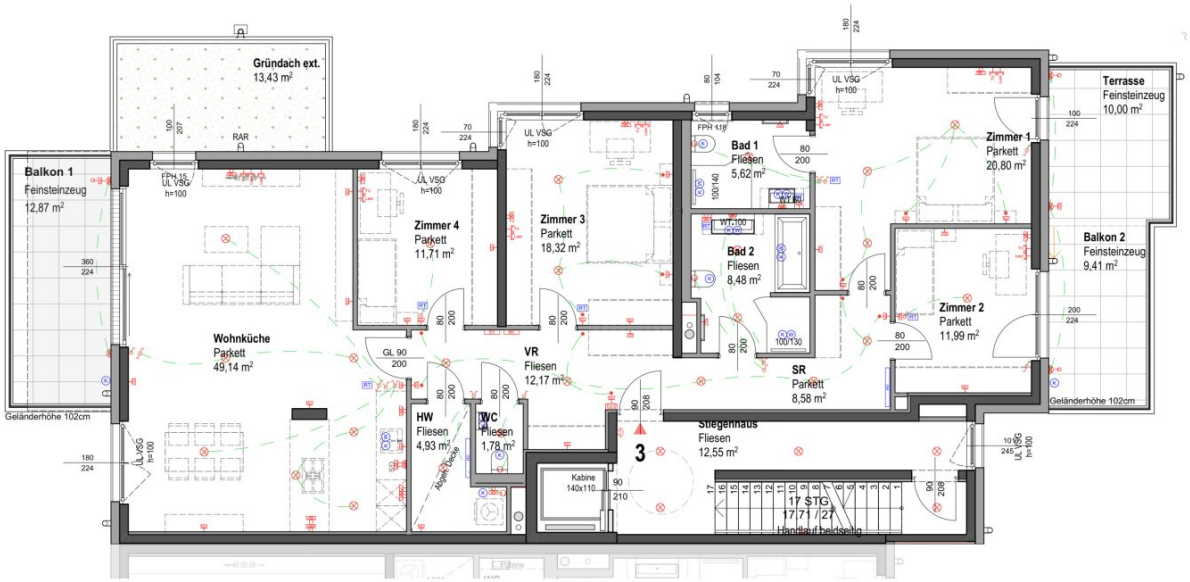
0 1 5 10m

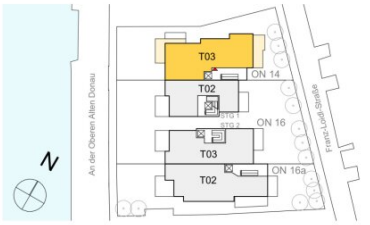
Kunde: Name		1220 Wien, Franz-Loidl-Straße 14 / Tür 03	
Hinweis: Die Flächenangaben im Verkaufsplan basieren auf dem derzeitigen Planungsstand. Durch technische Erfordernisse (z.B Statik, Haustechnik) kann es zu Grundrissanpassungen und damit zu Flächenänderungen kommen.		INTERN, An der Oberen Alten Donau 179 Tür 1.03	
VORABZUG TECHNISCHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN		Vertragsplan 1.Stock	
Plantitel: 19-034_FL14_VTP_Tür 03_1OG, OG (1)_2023-06-16	M = 1:75	Datum: 17.05.2022	gez: im
BIMcloud: Win5rv19 · BIMcloud/Projekte_Extern/22FL14-16a/22FL14-16a_P1_aktuell	Stand	Datum: 16.06.2023	gez: mm

GLORIT
DAS 1. HAUS AM PLATZ

Glorit Bausysteme GmbH
A-2301 Gross Enzersdorf
Glorit-Straße 2
T: +43 2249 7090
W: glorit.at

Variante für möglichen Umbau - 2 Badezimmer - Mehrkosten € 50.000,-



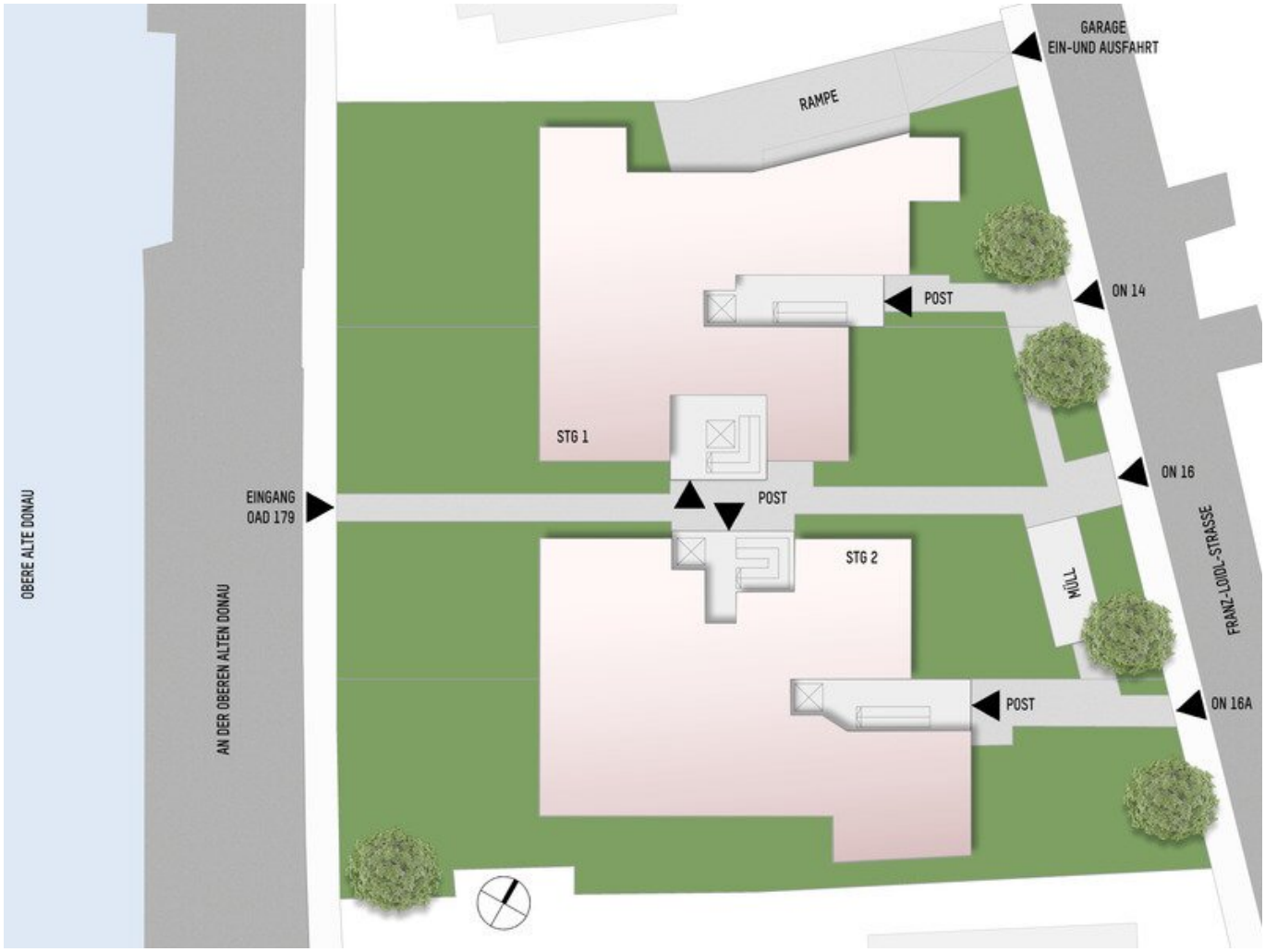


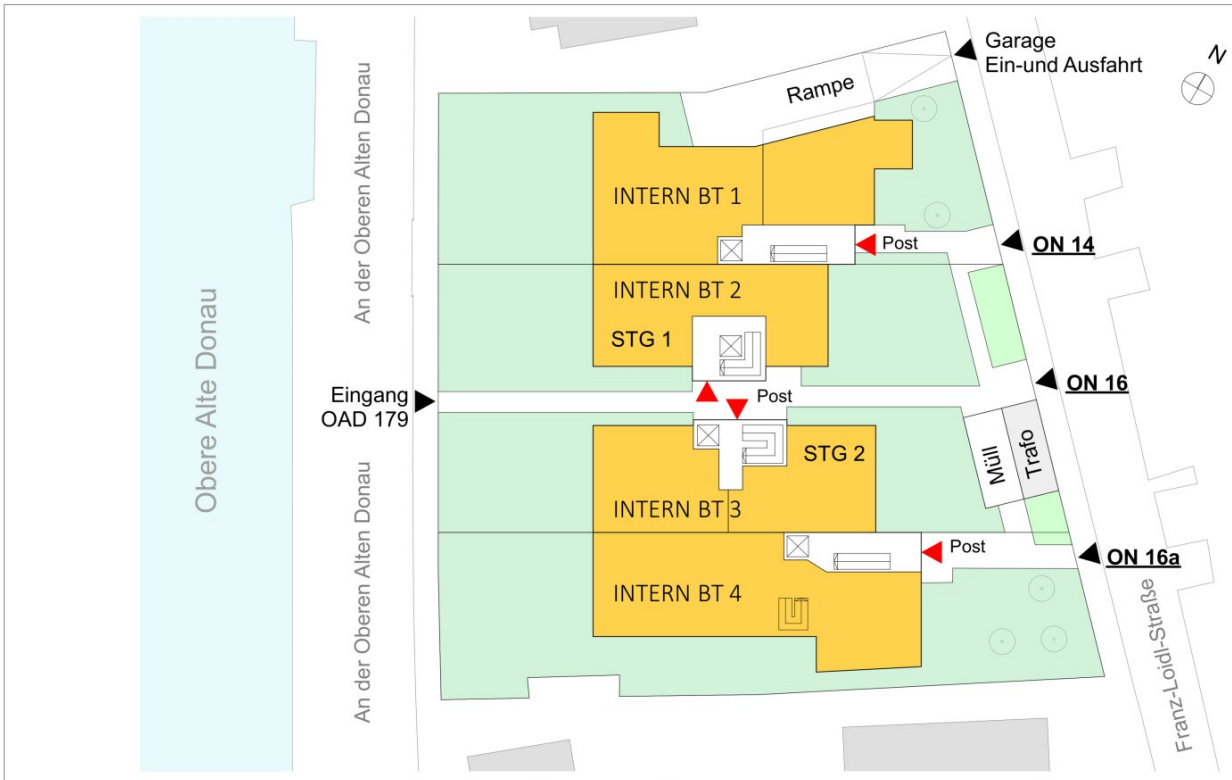
Tür 03	ON14
WNFL	153,52 m²
Terrasse	32,28 m²

0 1 5 10m

Kunde: Name	1220 Wien, Franz-Loidl-Straße 14 / Tür 03
Hinweis: Die Flächenangaben im Verkaufsplan basieren auf dem derzeitigen Planungsstand. Durch technische Erfordernisse (z.B Statik, Haustechnik) kann es zu Grundrissanpassungen und damit zu Flächenänderungen kommen.	INTERN, An der Oberen Alten Donau 179 Tür 1.03
VORABZUG TECHNISCHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN	Vertragsplan 1.Stock
Plantitel: 19-034_FL14_VTP_Tür 03_1OG, OG (1)_2022-05-17	M = 1:75 Datum: 17.05.2022 gez: im
BIMcloud: Win5n19 · BIMcloud/Projekte_Extern/22FL14-16a/Planung/22FL14-16a_P1_aktuell	Stand Datum: 17.05.2022 gez: mm

Glorit Bausysteme GmbH
A-2301 Gross Enzersdorf
Glorit-Straße 2
T: +43 2249 7090
W: glorit.at


OBERE ALTE DONAU
AN DER OBEREN ALTEN DONAU
EINGANG
OAD 179
RAMPE
GARAGE
EIN-UND AUSFAHRT
POST
ON 14
STG 1
POST
ON 16
STG 2
MÜLL
FRANZ-LOIDL-STRASSE
POST
ON 16A



Hinweis: Die Flächenangaben im Verkaufsplan basieren auf dem derzeitigen Planungsstand. Durch technische Erfordernisse (z.B.Statik, Haustechnik) kann es zu Grundrissanpassungen und damit zu Flächenänderungen kommen. VORABZUG TECHNISCHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN	1220 Wien, Franz-Loidl-Straße INTERN, An der Oberen Alten Donau 179 Vertragsplan Lageplan	Glorit Bausysteme GmbH A-2301 Gross Enzersdorf Glorietstraße 2 T: +43 2249 7090 W: glorit.at
Plantitel: 19-034_FL14-16a_VTP_Lageplan_2022-11-17 BIMcloud: Win5n19 · BIMcloud/Projekte_Extern/22FL14-16a/Planung/22FL14-16a_P1_aktuell	M = 1:250 Datum: xx.xx.xxxx gez: im Stand Datum: 17.11.2022 gez: mm	

Objektbeschreibung

Wohnen am Wasser – Ein Rückzugsort für Körper und Seele

Wohnen am Wasser bedeutet mehr als nur eine Adresse, es ist ein Lebensstil, der das Wohlbefinden auf besondere Weise fördert. Das Glitzern der Alten Donau bei Sonnenschein und die malerischen Ausblicke schaffen eine harmonische Verbindung zur Natur, die für Ruhe und Entspannung sorgt. Studien zeigen, dass die Nähe zu Wasser Stress abbaut und das seelische Gleichgewicht fördert. Genießen Sie entspannte Spaziergänge am Ufer, erfrischende Badetage oder einfach nur die beruhigende Aussicht von Ihrer Terrasse. Diese Wohnung bietet Ihnen nicht nur einen luxuriösen Lebensraum, sondern auch einen Rückzugsort, der Ihre Sinne belebt und Ihre Lebensqualität steigert. Hier finden Sie den perfekten Ort, um sich zurückzulehnen, die Hektik des Alltags hinter sich zu lassen und neue Energie zu tanken.

Ihr neues Zuhause an der Alten Donau

Willkommen in einer exklusiven 4-Zimmer-Eigentumswohnung, die Ihnen nicht nur einen atemberaubenden Blick auf die Obere Alte Donau, sondern auch eine erstklassige Lebensqualität bietet. Diese elegante Wohnung verbindet modernes Wohnen mit einer idyllischen Umgebung und schafft so ein Ambiente, das sowohl für Entspannung als auch für geselliges Miteinander perfekt geeignet ist.

Beste Lage, beste Aussichten

In dieser zentralen und gleichzeitig ruhigen Lage profitieren Sie von einem perfekten Mix aus urbanem Leben und naturnahen Erholungsmöglichkeiten. Nur wenige Schritte entfernt finden Sie den malerischen Badestrand der Alten Donau, der zu langen Tagen am Wasser einlädt. Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist hervorragend, mit der U-Bahnlinie U1 und der Station Kagran in unmittelbarer Nähe, die Ihnen eine schnelle Verbindung zur Innenstadt von Wien ermöglicht. Zudem ist die UNO-City und die Vienna International School nicht weit entfernt, was die Lage besonders attraktiv für internationale Familien macht.

Objektbeschreibung

Diese luxuriöse Wohnung im 1. Obergeschoss erstreckt sich über eine Nettogrundfläche von 153,52 m² und umfasst drei großzügige Terrassen mit insgesamt 32,28 m², die zum Entspannen und Genießen einladen. Die durchdachte Raumaufteilung bietet Ihnen:

- **Premiumküche:** Die offene Küche von Bulthaup ist der ideale Ort für kulinarische

Entfaltung und gesellige Zusammenkünfte. Ausgestattet mit modernster Technologie, darunter ein Induktionskochfeld mit integriertem Abzug, ein Backofen und ein Dampfgarer mit Mikrowelle, bietet sie vielseitige Zubereitungsmöglichkeiten. Die elegante Granitarbeitsplatte sorgt für ausreichend Platz und Stil. Ein Geschirrspüler sowie eine Kühl-/Gefrierkombination mit Bio-Fresh-Fach runden die Ausstattung ab. Diese Küche ist nicht nur funktional, sondern ein echtes Highlight im Wohnbereich.

- **Heller Wohnbereich**: Der großzügige Wohn- und Essbereich dieser Wohnung ist ein wahres Highlight. Die offene Gestaltung schafft eine harmonische Verbindung zwischen Wohn- und Essbereich und fördert ein Gefühl von Weite. Durch eine großzügige und stilvolle Hebe-/Schiebetür gelangen Sie direkt auf die Terrasse mit herrlichem Blick auf die Alte Donau, die perfekt für gesellige Abende oder ruhige Stunden im Freien ist.

- **Master-Schlafzimmer**: Ein Rückzugsort der Ihnen höchsten Komfort bietet. Der direkte Zugang zur zweiten Terrasse ermöglicht es Ihnen, auch hier die Natur zu genießen.

- **Zusätzliche Zimmer**: Zwei weitere Zimmer bieten viel Platz für Familie, Gäste, Büro oder Ankleidezimmer.

- **Badezimmer**: Im Master-Bad steht Ihnen ein eine Villeroy Boch Badewanne sowie eine Dusche und WC zur Verfügung. Hochwertige Amaturen von Hans Grohe sorgen für ein exlusives Verwöhnprogramm.

- **WC:** ein separates WC steht ihnen ebenso zur Verfügung

- **Praktischer Wirtschaftsraum**: Ausgestattet mit einem Waschmaschinenanschluss, um den Alltag zu erleichtern.

Sie benötigen ein 2. Badezimmer? Für uns kein Problem. Für einen Aufpreis von 50.000 Euro können wir die Räumlichkeiten für Sie anpassen und ein 2. Badezimmer sowie ein weiteres Zimmer integrieren.

Hochwertige Ausstattung

Die Wohnung begeistert nicht nur durch ihre Lage und Raumaufteilung, sondern auch durch

ihre exklusive Ausstattung.

- **Maßgefertigte Küche**: Die Premiumküche von Bulthaup in Tischlerqualität, ausgestattet mit modernen Miele Markengeräten, bietet Ihnen alles, was Sie für kulinarische Meisterwerke benötigen.

- **Hochwertige Materialien**: Echtholzparkett und Feinsteinzeug-Fliesen schaffen eine elegante Atmosphäre. Die Holz-Alu-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung sorgen für optimale Wärmedämmung und Lärmschutz.

- **Heiz- und Kühlsystem**: Ein effizientes Heiz- und Kühlsystem mit Wärmepumpe garantiert ein angenehmes Raumklima, unterstützt durch einzeln regulierbare Fußbodenheizungen und eine Deckenkühlung in allen Zimmern.

- **Nachhaltigkeit**: Eine Photovoltaik-Anlage am Dach sorgt für die teilweise Energiegewinnung der Allgemeinbereiche, was die Wohnung nicht nur modern, sondern auch umweltfreundlich macht.

Preis und Konditionen

- **Kaufpreis**: 1.749.900 Euro (schlüsselfertig und provisionsfrei, direkt vom Bauträger)

- **Baurechtszins:** 426,90 Euro pro Monat

- **Optionaler Parkplatz**: separat zu erwerben

- **Lift**: Ja, für einen bequemen Zugang zu Ihrer neuen Wohnung.

- **Keller**: Ein Einlagerungsraum bietet zusätzlichen Stauraum.

Fazit

Erleben Sie luxuriöses Wohnen in dieser einzigartigen Eigentumswohnung an der Alten

Donau. Die Kombination aus bester Lage, hochwertigen Ausstattungen und einer durchdachten Raumgestaltung macht diese Immobilie zu einer Seltenheit auf dem Markt. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von der besonderen Atmosphäre und den unzähligen Möglichkeiten, die dieses Zuhause bietet, begeistern!

Rufen Sie mich jetzt an: +43 664 4224040

Niki Gold | Immobilienfachberaterin mit Herz

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap