

Eleganter Wohnraum an der Donau



Wohnbereich, Dachgeschoss, Stand April 2025

Objektnummer: 5333/5893

Eine Immobilie von IFIN Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Rohbau
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	140,70 m²
Nutzfläche:	159,13 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	1.189.000,00 €
Betriebskosten:	343,51 €
USt.:	34,35 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

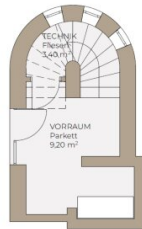


Tatiana Sagmeister & Büroteam

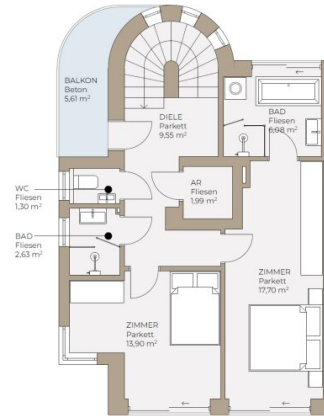




the river
twins



Vorraum: ca. 9,20 m²
Technik: ca. 3,40 m²



Diele: ca. 9,55 m²
WC: 1,30 m²
Bad: ca. 2,63 m²
Abstellraum: ca. 1,99 m²
Zimmer: ca. 13,90 m²
Zimmer: 17,70 m²
Bad: ca. 6,08 m²
Balkon: ca. 5,61 m²

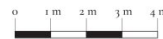
Erdgeschoss

Obergeschoss



Haus 2/Top 1

SCHEMATISCHE DARSTELLUNG

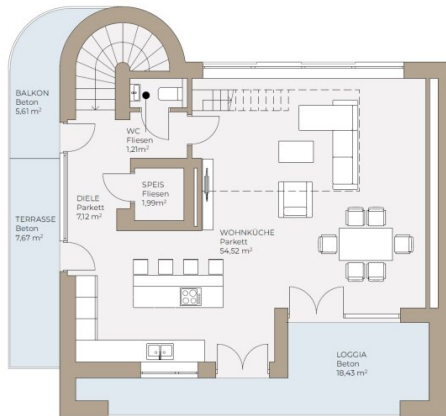


Wohnfläche: ca. 140,70 m², Nutzfläche: ca. 159,13 m²,
Balkonfläche: ca. 11,22 m², Loggiafläche: ca. 18,43 m², Terrassenfläche: 7,67 m²

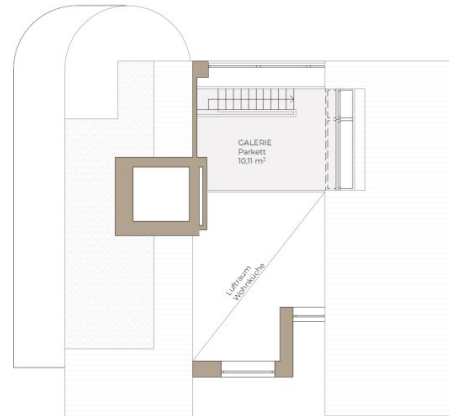
Die vorliegende schematische Darstellung des Grundrisses dient ausschließlich zu informativen Zwecken und stellt keine verbindliche Planungsgrundlage dar.

Die Darstellung entspricht dem eingereichten Planstand und ist nicht verbindlich. Technisch erforderlichen Änderungen durch den Bauträger sind während der Bauphase möglich und stellen keine Wertänderung dar. Einrichtungsgegenstände sowie Bepflanzungen sind nicht im Ausstattungsumfang enthalten.

the river
twins



Dachgeschoss



Galerie: ca. 10,11 m²

Galeriegeschoss



Haus 2/ Top 1

SCHEMATISCHE DARSTELLUNG



Wohnfläche: ca. 140,70 m², Nutzfläche: ca. 159,13 m²,
Balkonfläche: ca. 11,22 m², Loggiafläche: ca. 18,43 m², Terrassenfläche: 7,67 m²

Die vorliegende schematische Darstellung des Grundrisses dient ausschließlich zu informativen Zwecken und stellt keine verbindliche Planungsgrundlage dar.

Die Darstellung entspricht dem eingereichten Planstand und ist nicht verbindlich. Technisch erforderlichen Änderungen durch den Bauträger sind während der Bauphase möglich und stellen keine Wertänderung dar. Einrichtungsgegenstände sowie Bepflanzungen sind nicht im Ausstattungsumfang enthalten.

Objektbeschreibung

Wohnen am Wasser. Im Grünen. Mitten in der Stadt.

Mit unserem neuen Wohnprojekt **The River Twins** vereinen wir scheinbare Gegensätze und schaffen ein **einzigartiges Zuhause** für alle, die keine Kompromisse eingehen möchten.

Genießen Sie urbanen Komfort, naturnahes Wohnen und die beruhigende Nähe zum Wasser – **alles an einem Ort!**

Zwei Häuser. Vier Rückzugsorte.

The River Twins umfasst zwei exklusive Wohnhäuser mit jeweils nur zwei außergewöhnlichen Wohneinheiten – ein Konzept, das Privatsphäre und Raum für Individualität garantiert.

Die großzügig geschnittenen Wohnungen erstrecken sich über das Erd-, Ober- und Dachgeschoss und bieten durchdachte Grundrisse mit viel Licht.

Großzügige Freiflächen wie Balkone, Terrassen und Gärten erweitern den Wohnraum und schaffen **echte Lebensqualität** unter freiem Himmel.

Ob Frühstück in der Morgensonne oder ein Glas Wein im Abendlicht – hier findet jeder seinen persönlichen Lieblingsplatz im Freien.

Ein Wohngefühl, das bleibt.

Für Ihr KFZ können Sie zusätzlich einen Stellplatz vorm Haus zum Kaufpreis von € 20.000,- erwerben. An den Stellplätzen werden Ladesteckdosen für Elektrofahrzeuge ermöglicht und eine entsprechende Leerverrohrung vorbereitet

Baurecht:

Bitte beachten Sie das die Objekte auf Baurechtsgrund gebaut sind und somit zusätzlich zu den monatlichen Kosten ein Baurechtszins anfällt wie ausgewiesen. Die Laufzeit des Baurechtsvertrags wurde bis zum 31.12.2080 abgeschlossen.

Belagsfertig:

Die Einheiten werden im belagsfertigen Zustand angeboten und können – je nach Wunsch – individuell an die Vorstellungen der Käufer angepasst werden.

Gerne stellen wir Ihnen bei weiterem Interesse zusätzliche Unterlagen zur Verfügung, die unter

anderem Folgendes umfassen:

- **Individuelles Expose**
- Grundbuchauszug
- Baurechtsvertrag
- Vorläufiges Nutzwertgutachten
- Bau- und Ausstattungsbeschreibung
- Grundrisse aller Einheiten inkl. Aufstellung der monatlichen Kosten

Verkehrsanbindung

- U-Bahn-Station U6 Neue Donau (ca. 8 min zu Fuß)
- U-Bahn-Station U1 Alte Donau (ca. 7 min mit dem Fahrrad)
- Buslinien 20a, 20b (ca. 1 bis 3 min zu Fuß)

The River Twins – perfekt gelegen für ein aktives, naturverbundenes Familienleben mitten in der Stadt. Autofahrer profitieren von der schnellen Anbindung an die **Donauufer-Autobahn**, die alle wichtigen Verkehrsknotenpunkte verbindet.

Nahversorgung

- Supermarkt BILLA (ca. 7 min mit dem Auto)
- Millennium City (ca. 8 min mit dem Auto)

- SPAR (ca. 8 min mit dem Auto)

Bildungseinrichtungen

- Städtischer Kindergarten (ca. 2 min zu Fuß)
- Schulen (ca. 10 bis 15 min zu Fuß)

Besichtigungen

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

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.

Aufgrund der **Nachweispflicht** können wir nur Anfragen mit **vollständigen Namen**, **Telefonnummer** und **Email** bearbeiten.

Nach Anfrage mit vollständigen Daten erhalten Sie eine Email, in der Sie das Exposé mit Adresse und genaueren Daten herunterladen können.

Kontaktieren Sie uns bei Fragen unter +43 1 890 38 10 oder verwenden Sie das Kontaktformular.

IFIN Immobilien - Immobilien und Finanzierungen

Nibelungengasse 8/3b, 1010 Wien

www.ifin.at

- Ihr Immobilienmakler für Wien und Niederösterreich

Please do not hesitate to contact us, if you would like to have the information in English. We would be pleased to provide you with the details in English.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap