WOHNEN AN DER ALTEN DONAU | RUHIG UND EXKLUSIV | PENTHOUSE | GARTENWOHNUNG



Objektnummer: 1148855

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Wohnfläche:	62,60 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	100,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 35,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	495.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

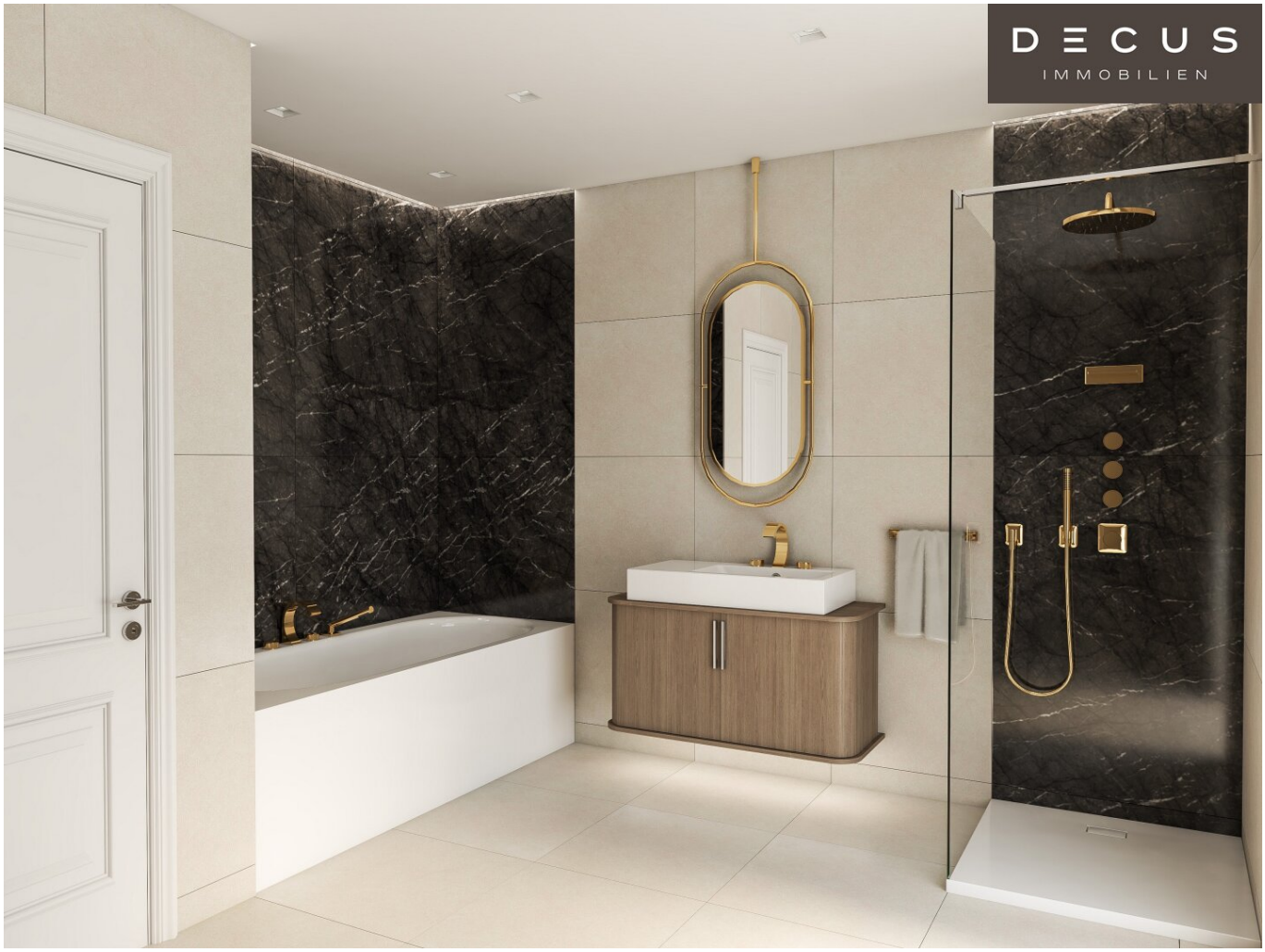


Gerhard Zangger

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12
1010 Wien

T +43 660 531 74 20
H +43 660 531 74 20
F +43 1 35 600 10

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

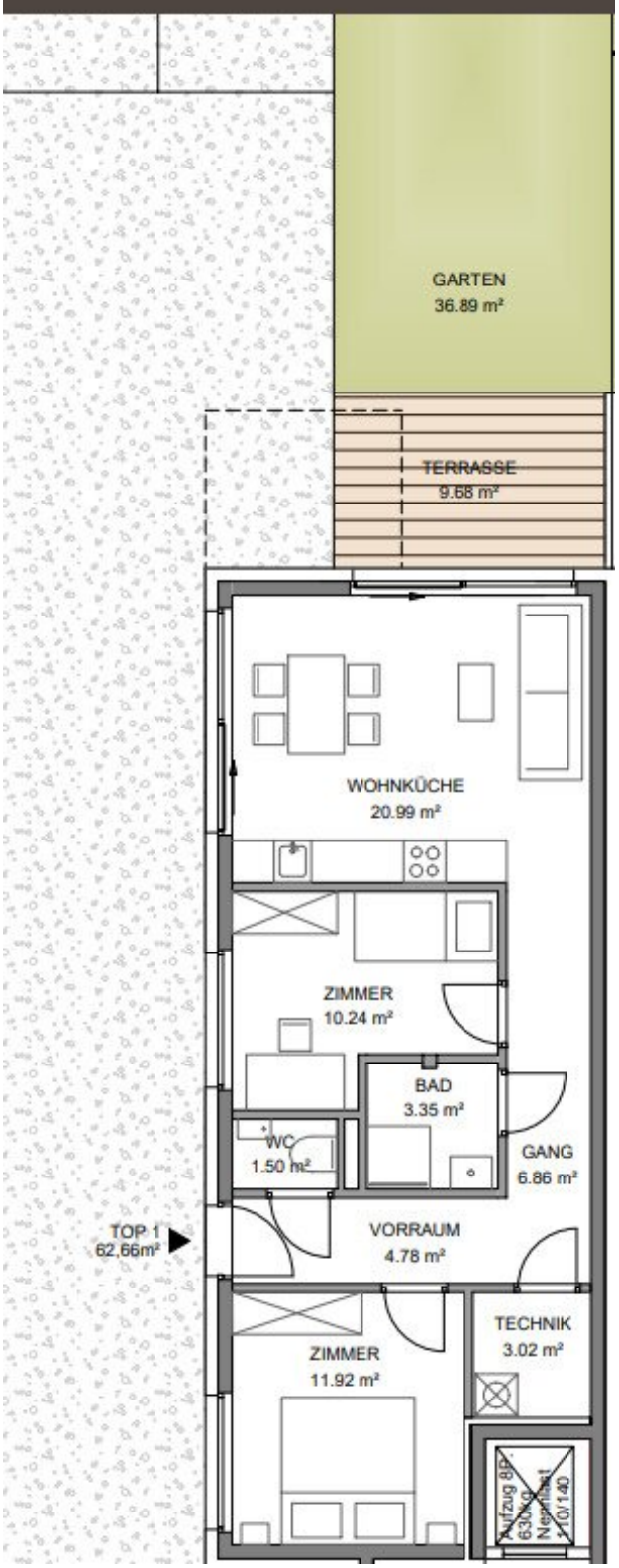






DECUS

IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Exklusive Gartenwohnung & luxuriöses Penthouse

Mitten im Grünen, eingebettet in eine ruhige Straße und doch nur wenige Minuten von der Alten Donau, der U1 und dem Donauzentrum entfernt, befinden sich zwei hochwertige Wohneinheiten in einem stilvollen Neubau. Beide Einheiten sind schlüsselfertig, auf einem Baurechtsgrund (Stift Klosterneuburg auf 99 Jahre - Pacht 11.000€ im Jahr, aufgeteilt auf die beiden Wohnungen nach Nutzwerten) errichtet und verfügen über private Freiflächen, hochwertige Ausstattung und einen eigenen Parkplatz.

Informationen zum Objekt & Ausstattung

- Fußbodenheizung & Kühlfunktion über Wärmepumpe
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- Photovoltaikanlage zur Energiegewinnung
- Edler Echtholzparkett (Weitzer, Fischgrätmuster)
- Feinsteinzeugfliesen (Marazzi, 60x120 & 120x120 cm)
- Hochwertige Sanitärausstattung (Dornbracht, Geberit, Alape)
- SmartHome-Anbindung (Basalte, erweiterbar)
- 3-fach isolierverglaste Fenster, elektrische Raffstores
- Einbruchshemmende Eingangstür & Schallschutz-Innentüren
- Außenwasseranschluss, stilvolle Geländer in Handarbeit

Die Vertragserrichtung kostet ungefähr 1,5% zzgl. 20% USt. + Barauslagen.

Raumaufteilung

TOP 1 – Gartenwohnung

- Objekttyp: Wohnung (Erdgeschoss)

- Wohnfläche: ca. 62,22 m²
- Zimmer: 3
- Badezimmer: 1 (bodengleiche Dusche)
- WC: 1
- Wirtschaftsraum mit WM-Anschluss
- Terrasse: 9,68 m²
- Garten: 36,89 m²
- Kaufpreis: € 495.000,– (schlüsselfertig)

TOP 2 – Penthouse mit Dachterrasse

- Objekttyp: Wohnung über 4 Ebenen (EG – OG – DG – Galerie)
- Wohnfläche: ca. 176,72 m²
- Zimmer: 6
- Badezimmer: 2 (jeweils mit Dusche & Badewanne)
- WC: 2
- Wirtschaftsraum mit WM-Anschluss
- Balkone: 2 x 5,94 m²
- Dachterrasse: 24,89 m²
- Kaufpreis: € 1.390.000,– (schlüsselfertig)

Highlights

- **TOP 1** besticht durch ihre private Gartenfläche – ein seltener Luxus in dieser urbanen Lage.
- **TOP 2** bietet großzügigen Wohnkomfort über mehrere Ebenen mit privater

Dachterrasse und einem privaten Aufzug, die optional mit Jacuzzi und Sommerküche ausgestattet werden kann.

- Beide Einheiten verfügen über großzügige Glasflächen für lichtdurchflutete Räume und moderne Hebe-/Schiebetüren zur Terrasse.
- Die Ausstattung ist luxuriös, technisch auf dem neuesten Stand und individuell erweiterbar.
- Jede Einheit verfügt über einen **eigenen Parkplatz** auf dem Grundstück.

Lagebeschreibung

Die Arminenstraße liegt im 22. Wiener Gemeindebezirk Donaustadt – einem begehrten Wohngebiet, das Natur, Freizeit und urbane Infrastruktur vereint.

- **Alte Donau**: Nur wenige Minuten zu Fuß – beliebtes Naherholungsgebiet für Schwimmen, Rudern, Paddleboarding, Spazieren u.v.m.
- **Donauzentrum** (über 260 Geschäfte): ca. 13–15 Minuten zu Fuß
- **U1 Alte Donau und U1 Kagran**: ca. 12-14 Minuten zu Fuß
- Straßenbahnlinie 25 & Buslinie 93A: 2 Minuten zu Fuß – direkte Anbindung an U1, U2, U6, S-Bahn
- Schnelle Anbindung in die Innenstadt (Stephansplatz): ca. 15 Minuten
- Bildungseinrichtungen wie die Vienna International School oder Montessori Kindergarten sind fußläufig erreichbar

In direkter Umgebung finden sich mehrere Badeplätze, Parks, Gastronomieangebote, Supermärkte und Freizeitmöglichkeiten. Die Lage verbindet naturnahes Wohnen mit urbanem Komfort – ideal für Familien, Paare oder anspruchsvolle Stadtmenschen.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im charmanten 22. Bezirk von Wien! Diese wunderschöne Erdgeschosswohnung mit einer großzügigen Fläche von 62,6 m² bietet Ihnen nicht nur ein modernes und komfortables Wohnambiente, sondern auch eine Vielzahl an Annehmlichkeiten, die das Leben hier so angenehm machen.

Die Wohnung verfügt über zwei lichtdurchflutete Zimmer, die Ihnen viele Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Ob als gemütliches Schlafzimmer, inspirierendes Homeoffice

oder einladendes Wohnzimmer – hier können Sie Ihre individuellen Wohnträume verwirklichen. Die offene Raumgestaltung sorgt für ein angenehmes Wohngefühl und lässt viel Tageslicht herein, was die Räume freundlich und einladend macht.

Ein absolutes Highlight dieser Immobilie ist der eigene Garten sowie die Terrasse, die Ihnen einen Rückzugsort im Freien bieten. Genießen Sie entspannte Stunden im Grünen, laden Sie Freunde zu Grillabenden ein oder lassen Sie einfach die Seele baumeln. Hier wird jeder Tag zu einem kleinen Stück Urlaub.

Für Ihr Fahrzeug stehen gleich zwei Stellplätze zur Verfügung, was in einer Stadt wie Wien einen echten Mehrwert darstellt. So gehören Parkplatzsorgen der Vergangenheit an und Sie können Ihre Freizeit unbeschwert genießen.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein! Mit Bus, U-Bahn und Straßenbahn erreichen Sie das Stadtzentrum und weitere Stadtteile in kürzester Zeit. Auch der Bahnhof ist in der Nähe, was Ihnen die Möglichkeit gibt, bequem zu pendeln oder spannende Ausflüge in die Umgebung zu unternehmen.

Die Lage dieser Wohnung ist ideal für Familien und Berufstätige gleichermaßen. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind gleich um die Ecke. Auch Supermärkte, eine Bäckerei und ein Einkaufszentrum befinden sich in der Umgebung, sodass Sie alle Besorgungen schnell erledigen können.

Diese Wohnung ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Ort, an dem Sie sich rundum wohlfühlen werden. Genießen Sie die Vorzüge eines modernen Lebensstils in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von diesem einzigartigen Angebot persönlich zu überzeugen. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

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.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Gerhard Zangger** unter der Mobilnummer **+43 660 531 74 20** und per E-Mail unter **zangger@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.000m

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

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap