Stilvoll möblierte 3-Zimmer-Wohnung mit Weitblick am Donaukanal – Urbanes Wohnen neu definiert!



Objektnummer: 6035

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2022
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	81,72 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	3,20 m²
Heizwärmebedarf:	A 23,84 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 0,80
Kaufpreis:	990.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Tatiana Hanzl

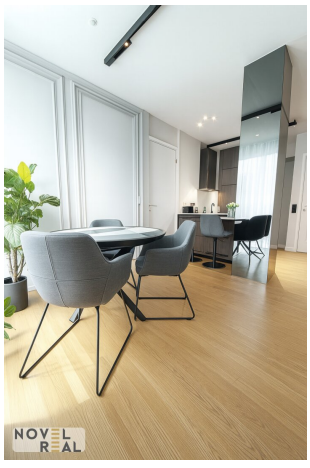
Novel Real Immobilien GmbH
Dorotheergasse 6-8/MZ/8-9
1010 Wien

T +43 1 361401466
H +43 677 61959633

Gerne stehe ich Ihnen f gstermin zur Verfügung.





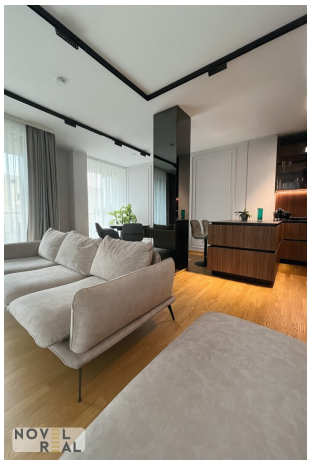


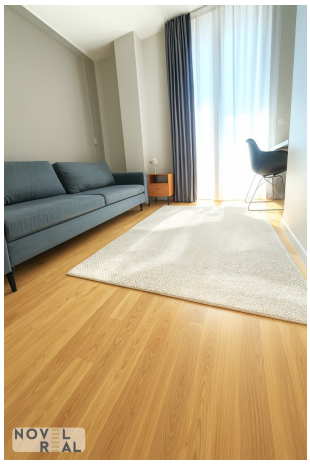






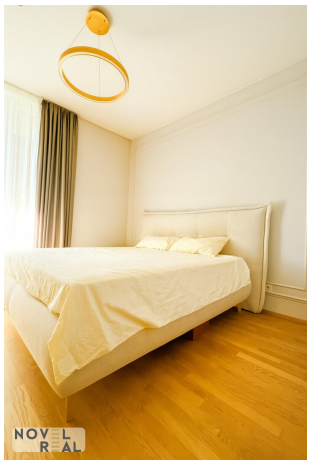




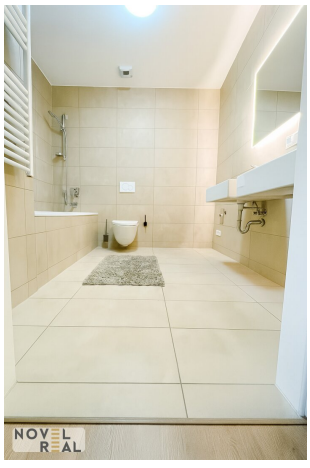






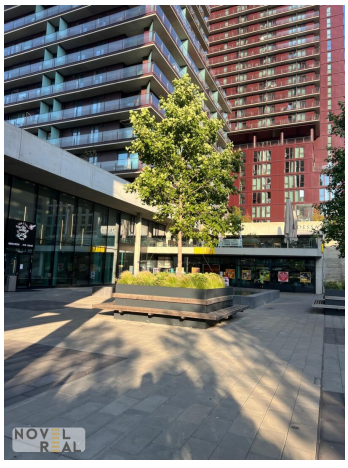




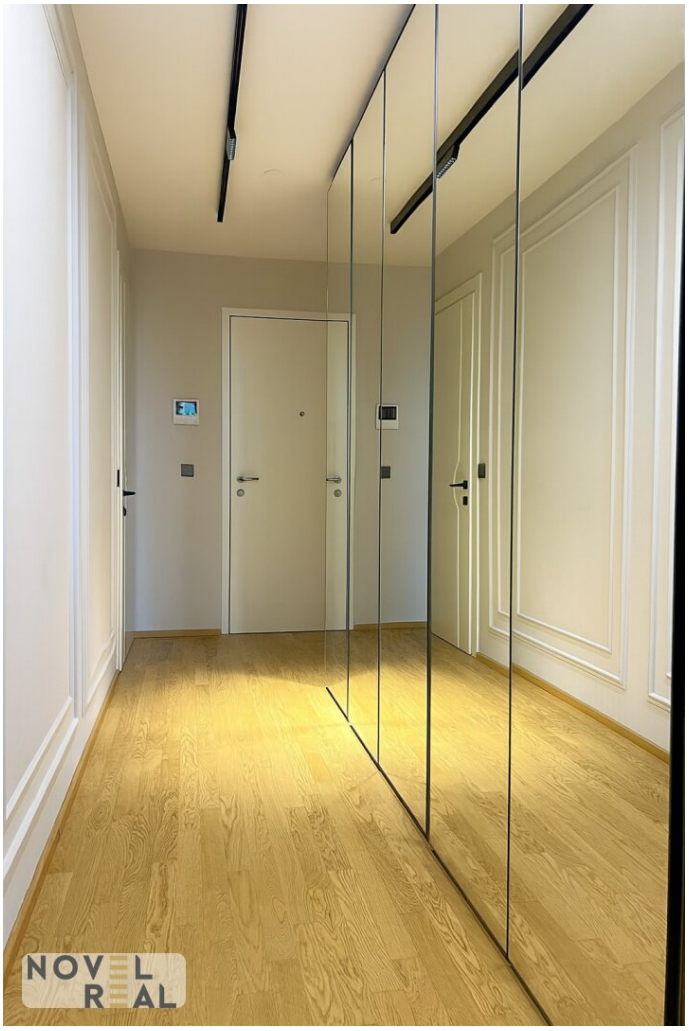


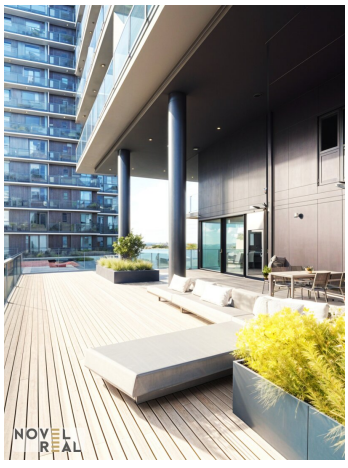


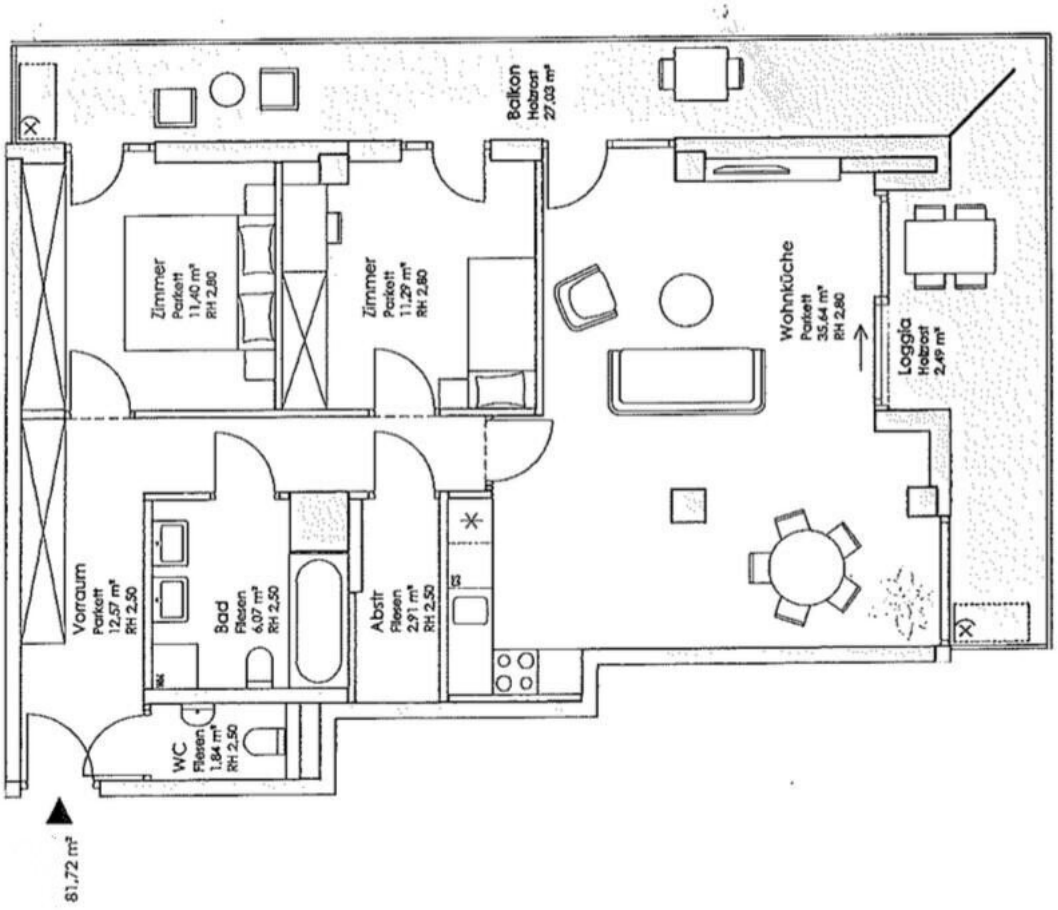







NOVEL
REAL


NOVEL
REAL


Balkon
Holzrost
27,03 m²
Zimmer
Parkett
11,40 m²
RH 2,80
Zimmer
Parkett
11,29 m²
RH 2,80
Wohnküche
Parkett
35,64 m²
RH 2,80
Loggia
Holzrost
2,49 m²
Vorraum
Parkett
12,57 m²
RH 2,50
Bad
Fliesen
6,07 m²
RH 2,50
Abstr
Fliesen
2,91 m²
RH 2,50
WC
Fliesen
1,84 m²
RH 2,50
81,72 m²

NOVEL REAL

Objektbeschreibung

Urbanes Leben mit Weitblick am Donaukanal Zwischen dem pulsierenden Business-Cluster TownTown und der grünen Oase Prater wächst ein neues Wahrzeichen Wiens empor: Direkt am Ufer des Donaukanals gelegen, bildet das markante Ensemble aus drei eleganten Hochhäusern den Kern eines neuen, lebendigen Stadtteils – innovativ, vielfältig und perfekt vernetzt.

Wohnen auf höchstem Niveau – Eleganz, Stil und Großzügigkeit im Herzen der Stadt

Diese stilvolle Wohnung vereint zeitlose Architektur mit modernem Wohnkomfort und erfüllt **höchste Ansprüche an Design**, Funktionalität und Lebensqualität. Auf rund 80 m² eröffnet sich ein **lichtdurchflutetes Raumkonzept**, das mit durchdachter Aufteilung und exklusiver Ausstattung begeistert. Der großzügige Wohnbereich besticht durch eine einladende Atmosphäre, edle Bodenmaterialien **und bodentiefe Fenster**, die ein unvergleichliches Wohngefühl schaffen.

Die Wohnküche überzeugt mit klaren Linien und hochwertigem Equipment – ein idealer Ort für kulinarische Entfaltung und gemütlichen beisammensitzen.

Zwei ruhige Zimmer bieten Rückzugsmöglichkeiten mit Wohlfühlfaktor – ob als stilvolles Schlafzimmer, elegantes Büro oder charmantes Gästezimmer.

Vom Wohnzimmer gelangt man direkt auf **die Loggia sowie auf die große Terrasse**, die zusätzlich auch von den beiden anderen Zimmern aus begehbar ist.

Das Badezimmer ist eine wahre Wellness-Oase: edle Armaturen, feinste Materialien und viel Platz für luxuriöse Pflege. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates WC, einen praktischen Abstellraum sowie einen repräsentativen Vorraum mit ausreichend Stauraum und Garderobenfläche.

Diese Wohnung ist mehr als nur ein Ort zum Wohnen – sie ist ein Statement für Individualität und gehobenen Lebensstil. Hier verbinden sich städtische Lebensqualität mit Ruhe und Rückzug in einem eleganten Ambiente.

Ein Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage kann für **€ 55.000,-** erworben werden.

Für die stilvolle Komplettmöblierung fällt ein zusätzlicher Betrag von **€ 35.000,-** an.

Raumaufteilung:

Wohnküche

Modern geschnitten mit ausreichend Platz für Arbeitsflächen und Küchenmöbel. Auch ein kleiner Esstisch findet hier bequem Platz – perfekt für schnelles Frühstück oder gemütliches Abendessen. Insgesamt ein großzügiger Raum mit Platz für ein großes Sofa, Couchtisch und eine TV-Ecke. Ideal für gemütliche Abende oder geselliges Beisammensein. Die Fensterfront bringt viel Licht in den Raum.

Zimmer 1 & Zimmer 2

Beide Zimmer sind gleich groß und flexibel nutzbar – als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Die Anordnung lässt individuelle Einrichtungsideen zu.

Bad

Großzügig bemessen mit Badewanne, Waschbecken und Platz für eine Waschmaschine oder zusätzlichen Stauraum.

WC

Separat vom Bad – praktisch für Besuch oder Mehrpersonenhaushalte.

Abstellraum

Ein kleiner, aber nützlicher Raum für Reinigungsgeräte, Vorräte oder alles, was nicht im Alltag sichtbar sein soll.

Vorraum

Einladender Eingangsbereich mit Potenzial für Garderobe und Stauraum – das verbindende Element zwischen den Zimmern.

Loggia & große Terrasse

Von jeden Raum begehbar

Fakten:

- Großzügiger Eingangsbereich/Lobby
- Parkähnliche Freiflächen

- Party & Barbecue Lounge
- Sportplatz
- Spielplätze
- Gemeinschaftsterrassen mit atemberaubenden Ausblick
- Rooftop Pool
- Concierge Service
- Eventküche
- Waschsalon
- Kindergarten
- Gastronomie
- Fahrradraum
- Klimaanlage
- Videogegensprechanlage
- Shops und Lebensmittelhandel

- Direkter Zugang zum Donaukanal

Lage und Infrastruktuktur:

Die Adresse liegt im Herzen des dritten Wiener Gemeindebezirks und bietet eine hervorragende Kombination aus urbaner Lage, moderner Infrastruktur und naturnaher Umgebung. Hier ein Überblick über die wichtigsten Standortvorteile:

Lage

Direkt am Donaukanal gelegen – mit Zugang zu Spazier- und Radwegen entlang des Wassers

Eingebettet zwischen dem Business-Hub TownTown und dem grünen Prater, Wiens größtem Park

Nur wenige Minuten vom Stadtzentrum entfernt – ideal für Berufspendler und Stadtliebhaber

Verkehrsanbindung

U-Bahn: U3-Station „Schlachthausgasse“ in unmittelbarer Nähe

Straßenbahn & Bus: Linie 18 sowie mehrere Busverbindungen sorgen für schnelle Mobilität

Bahnhof: Der Hauptbahnhof Wien ist in ca. 15 Minuten erreichbar

Flughafen: Mit dem Auto in rund 15 Minuten zum Flughafen Wien-Schwechat

Infrastruktur & Nahversorgung

Shops & Gastronomie: Supermärkte, Cafés und Restaurants direkt im TrIIIple-Areal

Freizeit & Erholung: Rooftop-Pool, Gemeinschaftsterrassen, Fitnessbereiche und Spielplätze

Dienstleistungen: Concierge-Service, Eventküche, Party- & BBQ-Lounge

Nachhaltigkeit: Energieversorgung über Donaukanal-Flusswasser, grüne Freiflächen durch

Überplattung der Autobahn

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter/Verkäufer hin.

Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie Frau **Tatiana Hanzl** telefonisch unter **+43 677 6195 9633** oder per E-Mail: **th@novel-real.at**

Infrastruktur / Entfernungen

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

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

Nahversorgung
Supermarkt <500m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap