

**Rarität und Wohntraum! Dachgeschosswohnung mit
südwestseitiger Terrasse an der oberen Alten Donau auf
Eigengrund! Garagenplatz inkludiert**



Objektnummer: 6345

Eine Immobilie von LionRealEstate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2018
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	112,85 m²
Nutzfläche:	142,75 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Keller:	6,08 m²
Heizwärmebedarf:	B 36,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	1.300.000,00 €
Betriebskosten:	260,35 €
USt.:	30,55 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Raschad Elfar



















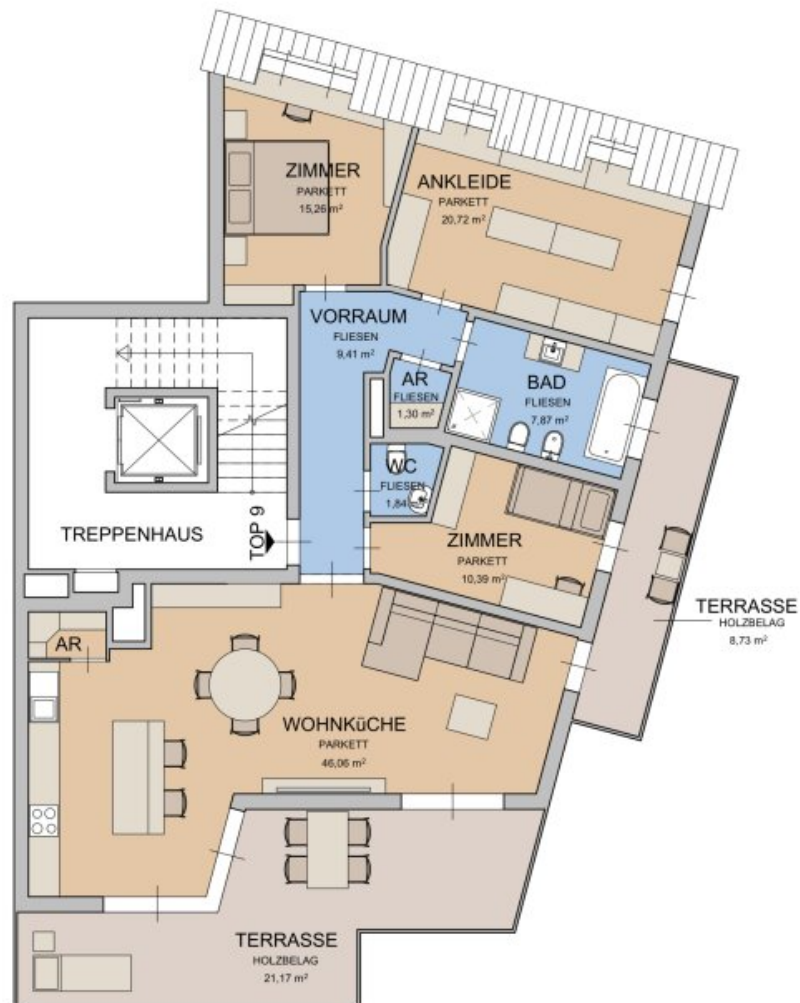






LionRealEstate GmbH
Telefon: +43 1 997 16 34
Fax: +43 1 997 16 34 1
www.lion-estate.at_office@lion-estate.at

Objekt: 1210 Wien



www.lion-estate.at
office@lion-estate.at
Rembrandtstrasse 5
A-1020 Wien

Die dargestellten Planskizzen geben die Ausmaße der Gebäude vor Ort wieder. Die Möblierung ist teilweise Teil des Verkaufsgegenstandes, alle dargestellten Gegenstände sind symbolischer Natur. Änderungen am abgebildeten Plan sind aufgrund von behördlichen, bau- oder haustechnischen Anforderungen möglich, dieser ist daher nicht zur Anfertigung von Möbeln geeignet. Die Flächenangaben sind ungefähre Angaben und können sich in der Natur noch ändern. Für den tatsächlichen Zustand wird keine Haftung übernommen, Angaben ohne Gewähr.

Objektbeschreibung

Koffer packen & einziehen - exklusive Dachgeschosswohnung an der oberen Alten Donau!!

Sie suchen ein **Zuhause in außergewöhnlicher Lage** direkt an der **oberen Alten Donau** - auf **EIGENGRUND**?

Sie schätzen **hohe Lebensqualität, modernen Wohnkomfort, Weitblick ins Grüne** und **durchdachte**

Raumplanung... Dann wird Sie diese stilvolle Wohnung in einem modernen Wohnhaus mit nur zehn Einheiten (BJ 2018) begeistern!

Highlights auf einen Blick:

- 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit ca. 112m² Wohnfläche und Terrassen mit ca. 29,9m²
- **Echtes Eigentum** und keine Pacht oder Baurecht
- Alle Zimmer **zentral begehbar**
- Luxuriöses Badezimmer mit **freistehender Badewanne**, Regendusche, Bidet und WC
- **Hochwertige Ausstattung** (Steuerung und Bedienung über Bussystem Luxone) inkl. **moderner SieMatic-Küche**
- **Eigener Garagenplatz** im Preis inkludiert
- Ruhige Lage mit perfekter Anbindung (U1 Station Kagran – Donauzentrum – 10 Gehminuten entfernt)

Wohnen mit Stil & Funktion

Der **offen gestaltete Wohn-Essbereich** (ca. 46 m²) mit moderner Küche und Zugang zur **sonnigen Terrasse** bildet das **Herzstück der Wohnung**. Die Südwestausrichtung lädt zum **Entspannen** ein - ideal, um nach einem Arbeitstag zur Ruhe zu kommen. Der angrenzende Wohnbereich ist mit **Ambiente Elektrokamin** und einem

Smart-Home-Bussystem ausgestattet.

Das nordseitige Elternschlafzimmer (ca. 15,26 m²) bietet angenehme Kühle in den Sommermonaten und verfügt über praktische Einbauschränke sowie einen gemütlich **integrierten Arbeitsplatz** unter der Dachschräge - **ideal für Homeoffice**.

Ein besonderes Highlight ist der ca. 20,72m² große, nordostseitige Raum, aktuell als **begehbare Garderobe/Ankleidezimmer** genutzt - ein **Wohnraum**, der keine Wünsche offenlässt.

Ein weiteres Zimmer (ca. 10,39 m²) mit direktem südostseitige Terrassenzugang eignet sich perfekt als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Raumaufteilung:

- Vorraum mit Garderobennische (ca. 9,41 m²)
- Wohnküche mit Kamin & SieMatic-Kueche (ca. 46 m²) mit Terrassenzugang (ca. 21,17 m²)
- Elternschlafzimmer (ca. 15,26 m²) mit integriertem Arbeitsplatz und Kasten für Stauraum – Dachschräge vorhanden
- Großes Ankleidezimmer (ca. 20,72 m²) auch als weiteres Schlafzimmer nutzbar - Dachschräge vorhanden
- Kinder-/Gästezimmer (ca. 10,39 m²) mit Terrassenzugang (ca. 8,73 m²)
- Badezimmer mit Wanne, Dusche, Bidet & WC mit Fenster
- Abstellraum mit WM-Anschluss
- Gäste-WC

Ausstattung im Überblick:

- Parkett in Wohn- und Schlafräumen, Fliesen in Nassbereichen sowie Vorraum, Abstellraum und WC
- Fußbodenheizung mittels Wärmepumpe (jeder Raum individuell regulierbar)
- Klimaanlage zur Kühlung

- Fenster mit Holz-Alu-Rahmen (dreifach verglast) & elektrischen Raffstores
- Smart-Home-Bussystem (Lichtsteuerung und Klimaanlage via iPad)
- SieMatic-Kueche mit hochwertigen Geräten (Kühlschrank mit Tiefkühlfach, Geschirrspüler, Bora Kochfeld und Weinkühler)
- Hochwertige Möbelstücke inkludiert
- Kellerabteil (ca. 6,08 m2) mit Licht & Steckdose
- Garagenplatz im Preis inkludiert

Lage & Umgebung:

Die Wohnung liegt ca. zehn Gehminuten von U1 Station Kagran. In wenigen Stationen erreichen Sie die Alten Donau, die UNO-City, die Donauinsel, der Stephansplatz ist in ca. 15 Minuten erreichbar. Freizeitmöglichkeiten wie Schwimmen, Segeln, Radfahren oder Spaziergänge an der Alten Donau, im Donaupark oder auf der Donauinsel sind bequem mit dem Fahrrad erreichbar. Das Donauzentrum bietet perfekte Infrastruktur mit Gastronomie, Shopping & Freizeit.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage per E-Mail an office@lion-estate.at oder telefonisch unter [+43 699 188 28 533](tel:+4369918828533). Bitte beachten Sie: Die Eigentümer wünschen eine diskrete Abwicklung durch uns. Für unsere Angebote gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Alle Angaben stammen direkt vom Eigentümer, eine Haftung für deren Richtig- oder Vollständigkeit kann nicht übernommen werden. Wir weisen darauf hin, dass die Firma LionRealEstate GmbH kraft bestehenden Geschäftsgebrauch als Doppelmakler tätig ist (§5 Abs. 3 Maklergesetz).

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir seit 13. Juni 2014 aufgrund einer neuen EU-Richtlinie (FAGG - Fern- und Auswärtsgeschäfte Gesetz) Detailinformationen, Besichtigungen sowie Zusendung von Exposé zu den angefragten Objekten erst dann umsetzen können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser sofortiges tätig werden wünschen und Sie über Ihre Rücktrittsrechte gemäß §11 FAGG von uns aufgeklärt wurden. Nachdem Sie uns Ihre Anfrage gesendet haben, erhalten Sie von uns alle wesentlichen Informationen per E-Mail. Gerne nehmen wir auch alle wesentlichen Unterlagen zur Erstbesichtigung mit oder erklären Ihnen die neuen Richtlinien persönlich.

Wir weisen darauf hin, dass auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit Namen und Telefonnummer bearbeitet werden können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap