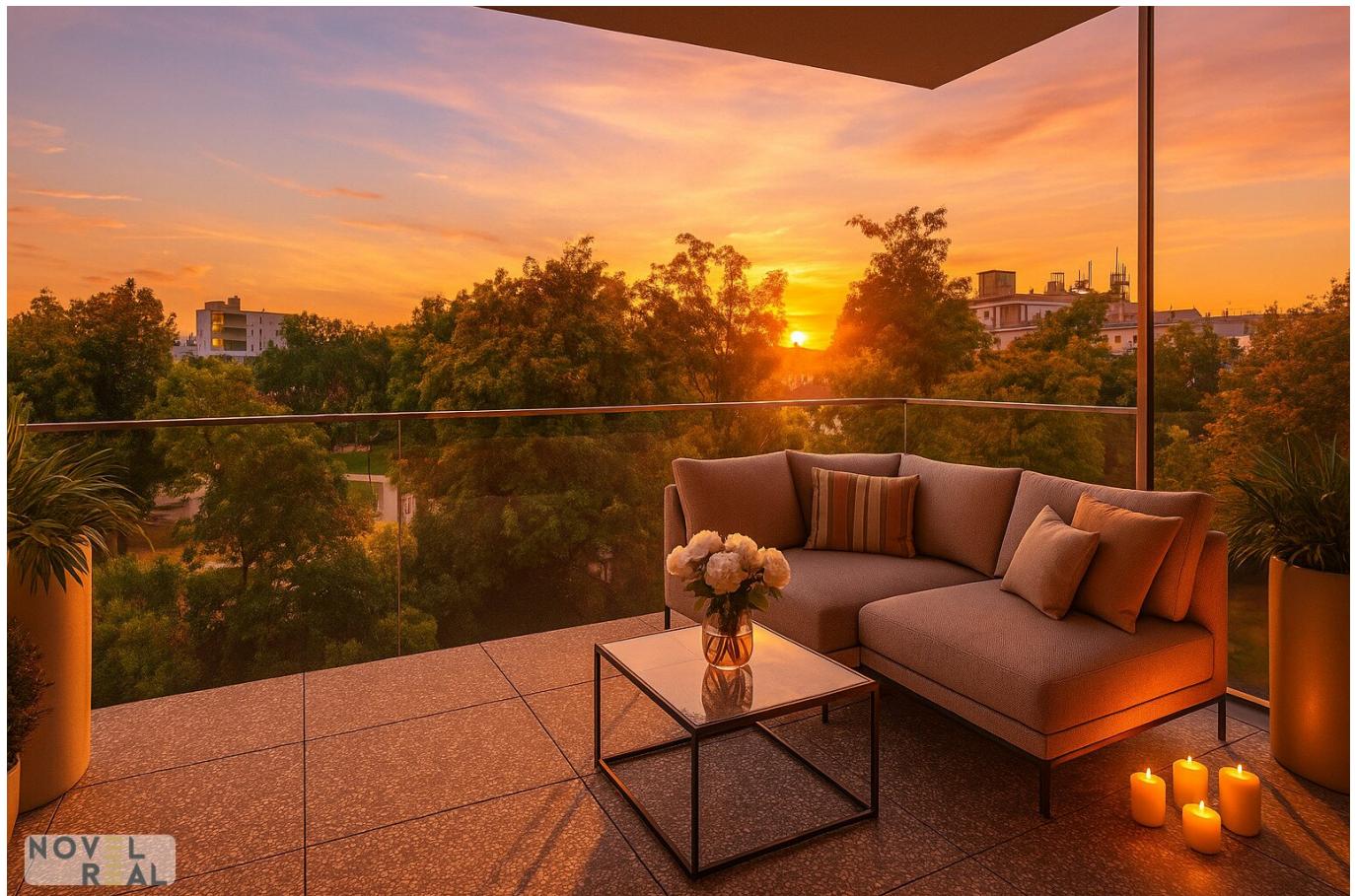


**"DONAU PERLE" Erstbezug mit allen Extras: Moderne
3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Tiefgarage in
U-Bahn-Nähe**



Objektnummer: 5683

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	91,48 m ²
Nutzfläche:	91,48 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	B 27,80 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	679.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

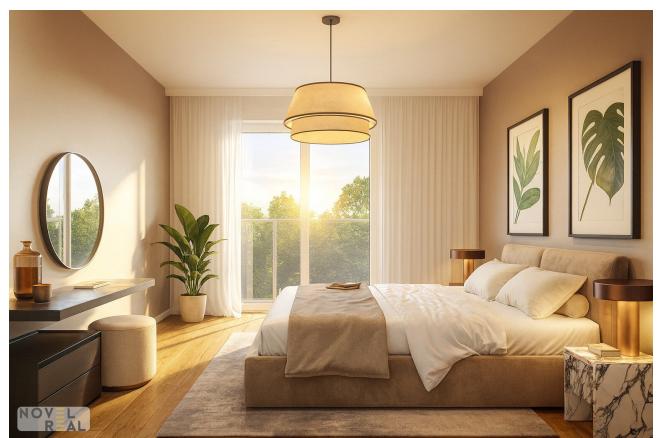
Ihr Ansprechpartner



Tatiana Hanzl

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

T +43 1 361401466
H +43 677 61959633







NOVEL
REAL



NOVEL
REAL

**2. Obergeschoss
Top 12**

Wohnfläche 91,48 m²

1 Vorraum	6,28 m ²
2 Wohnküche	29,72 m ²
3 Vorraum	2,60 m ²
4 Zimmer	10,27 m ²
5 Bad/WC	6,48 m ²
6 Zimmer	13,17 m ²
7 Zimmer	15,08 m ²
8 Bad/WC	6,43 m ²
9 WC	1,45 m ²

Freiräume 13,26 m²

10 Balkon	6,77 m ²
11 Balkon	6,49 m ²




Donauperle
EIN ORT ZUM WOHLFÜHLEN



Unverbindliche Grundrissinformation. Für gelieferte Qualitäten ist ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung verbindlich. Die dargestellte Möblierung - ausgenommen Waschtische, Dusche, Waschbecken, WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle Quadratmeter sind nach Rohbaumaßen berechnet und berücksichtigen keine Wandbeläge wie z.B. diese können in der Ausführung vorbehalten! Toleranzen bis zu 3% der Gesamtfläche sind möglich.

**NOVEL
REAL**

Objektbeschreibung

"DONAU PERLE" - IHR WOHNTRAUM MIT MEHRWERT

Top 12 ist eine großzügige 4-Zimmer-Wohnung im zweiten Obergeschoß mit einer Gesamtwohnfläche von 91,16 m². Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, zwei Badezimmer, drei Schlafzimmer und eine große Wohnküche. Zwei Balkone bieten zusätzlichen Wohnkomfort und erweitern den Wohnraum ins Freie.

Der erste Vorraum bildet den Eingangsbereich und bietet Platz für eine Garderobe. Die Wohnküche ist das Herzstück der Wohnung und bietet viel Raum für Kochen, Essen und Wohnen in einem offenen Konzept. Sie eignet sich ideal für Familien oder gemeinschaftliches Wohnen.

Der zweite Vorraum verbindet die privaten Räume und schafft eine klare Trennung zwischen Wohn- und Schlafbereich. Zimmer 1 eignet sich gut als Kinderzimmer oder Büro. Das erste Bad/WC ist funktional und gut erreichbar.

Ein kleiner Abstellraum bietet praktischen Stauraum. Der dritte Vorraum führt zu Zimmer 2 und Zimmer 3, beide gut geschnitten und vielseitig nutzbar. Das zweite Bad/WC bietet zusätzlichen Komfort, ideal für Familien oder Wohngemeinschaften.

Die beiden Balkone bieten Platz für Sitzgelegenheiten, Pflanzen oder einen kleinen Essbereich im Freien. Sie sind von verschiedenen Räumen aus zugänglich und sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre.

Diese Wohnung eignet sich hervorragend für Familien, Paare mit Platzbedarf oder als großzügige Stadtwohnung mit viel Raum und Komfort.

Raumbeschreibung – Top 12

Wohnfläche: 91,16 m²

- Vorraum 1: 3,41 m²
- Wohnküche mit Ausgang zur Terrasse: 32,28 m²
- Vorraum 2: 6,35 m²

- Zimmer 1 mit En-Suite-Bad: 10,08 m²
- Bad/WC 1: 4,82 m²
- Abstellraum: 1,55 m²
- Vorraum 3: 3,96 m²
- Zimmer 2 mit En-Suite-Bad: 10,20 m²
- Bad/WC 2: 6,64 m²
- Zimmer 3 Masterbedroom mit En-Suite-Bad und Umkleideraum oder Vorraum: 11,87 m²

Freiflächen: 13,26 m²

- Balkon 1: 6,77 m²
- Balkon 2: 6,49 m²

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <500m
 Kindergarten <500m

Universität <1.500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

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

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap