

**Ihr Zuhause mit Skyline-Blick in der Donau City!**



Außenansicht

**Objektnummer: 5333/6024**

**Eine Immobilie von IFIN Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2015
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	58,11 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	73,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 23,39 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,93
<b>Kaufpreis:</b>	489.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	175,03 €
<b>USt.:</b>	26,21 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Martin Bei**

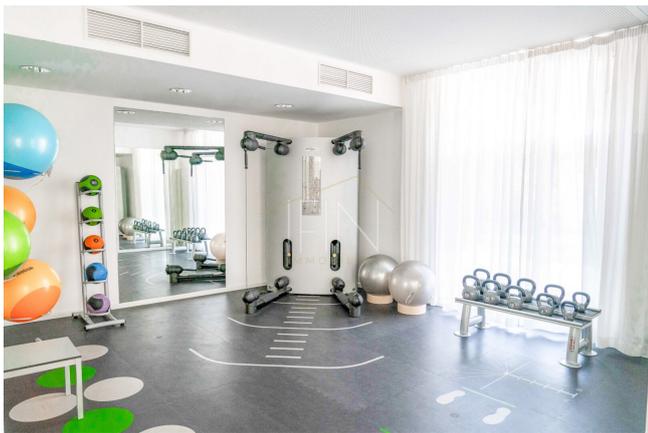
IFIN Immobilien GmbH













Gesamtwohnfläche: ca. 58,11m<sup>2</sup>  
+ Freifläche: ca. 15,39m<sup>2</sup>

Gesamte Nutzfläche: ca. 73,50m<sup>2</sup>



# Objektbeschreibung

## **Exklusives Wohnen in der Donau City - Architektur, Ausblick & absolute Lebensqualität**

Stellen Sie sich vor: Frühstück mit Morgensonne auf Ihrer eigenen Loggia, Feierabend mit Blick über die Wiener Skyline – genau das bietet Ihnen diese elegante 2-Zimmer-Wohnung im 6. Stock der Donau City.

Die gelungene Verbindung aus moderner Architektur, großzügiger Freifläche und internationalem Flair macht dieses Objekt zu einem außergewöhnlichen Angebot für anspruchsvolle Eigennutzer wie auch für Kapitalanleger.

### **Highlights dieser Immobilie**

- Stilvoller Neubau mit zeitloser Architektur
- ca. 58 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 15 m<sup>2</sup> Freifläche
- Durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Materialien und moderne Ausstattung
- Zugang zu exklusivem Wellness- und Fitnessbereich im Haus
- Hervorragende Infrastruktur – alles für den täglichen Bedarf fußläufig erreichbar
- U1-Anbindung in wenigen Gehminuten, direkte Verbindung ins Herz von Wien
- Naherholung an der Donauinsel und "Alte Donau"

### **Zur Raumaufteilung**

- Großzügiger Vorraum mit Garderobenmöglichkeit
- Offene Wohnküche – moderner Küchenbereich, Wohnraum, Zugang zur Freifläche
- Weitläufige Freifläche – Platz für Lounge-Möbel, Frühstückstisch und entspannte Stunden im Freien
- Schlafzimmer mit Zugang zur Freifläche, optimal dimensioniert für Ruhe und Privatsphäre
- Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss

- Separate Toilette mit Handwaschbecken
- Abstellraum für zusätzlichen Stauraum
- Eigenes Kellerabteil

### **Urbanes Leben in Bestform**

Diese Wohnanlage befindet sich in einer der dynamischsten und gefragtesten Wohngegenden Wiens – eine perfekte Symbiose aus urbanem Lifestyle und Natur.

- Alles für den täglichen Bedarf in Gehweite: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Schulen und Kindergarten
- Nur wenige Schritte zur U1, in unter 10 Minuten mitten in der Wiener Innenstadt
- Donauinsel und Alte Donau in nächster Nähe – perfekte Möglichkeiten für Sport, Spaziergänge oder entspannte Stunden am Wasser
- Zahlreiche Restaurants, Cafés und Freizeitangebote direkt in der Umgebung

### **Ein Investment, das Werte schafft**

Diese Wohnung überzeugt nicht nur als elegantes Zuhause, sondern auch als zukunftsicheres Anlageobjekt. Die Lage im internationalen Umfeld der Donau City, die Nähe zur UNO-City und zur Wiener Innenstadt sowie die stabile Nachfrage in diesem Wohngebiet machen sie zu einer Immobilie mit langfristigem Wertsteigerungspotenzial.

### **BESICHTIGUNG**

Besichtigungen nach Vereinbarung.

Verfügbar ab sofort.

### **FINANZIERUNG**

Gerne beraten wir Sie unverbindlich über mögliche Finanzierungen.

IFIN Immobilien arbeitet seit langem mit allen namhaften Banken und Bausparkassen zusammen.

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](http://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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap