

**"Willkommen in Ihrem neuen Zuhause"**



Zugang auf die Loggia von jedem der 5 Zimmer möglich

**Objektnummer: 5660/7834**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	1999
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	122,07 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	129,77 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 35,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,19
<b>Kaufpreis:</b>	770.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Beatrix Fötsch

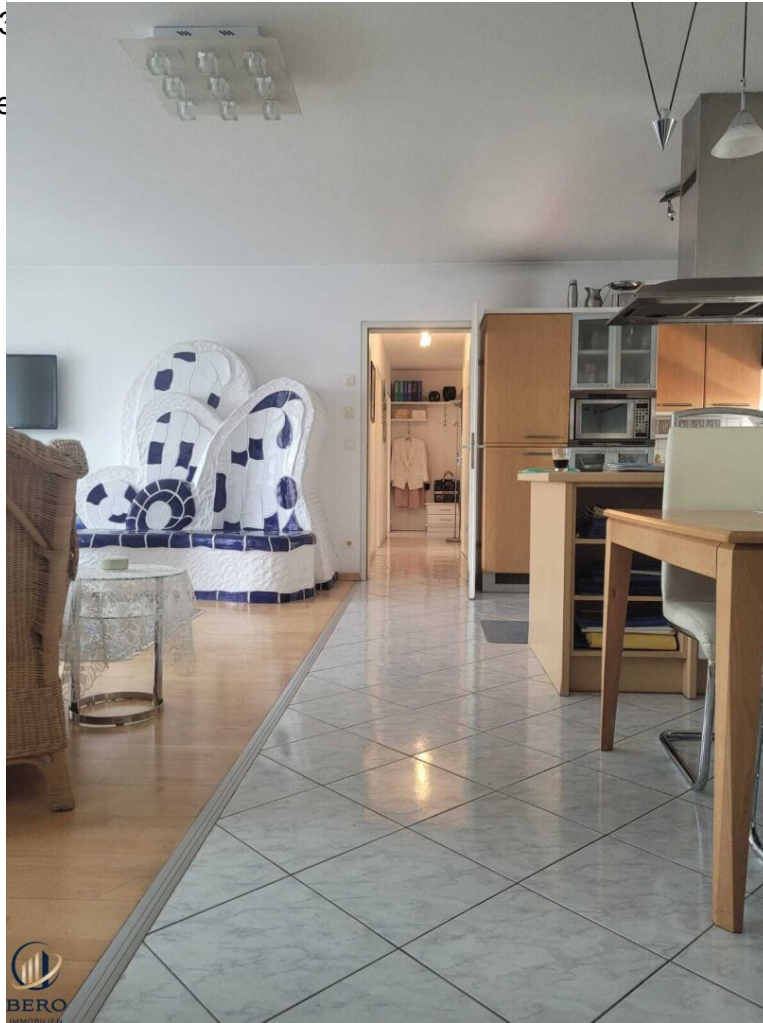
Bero Immobilien GmbH  
Elisabethstraße 22 Top 2  
1010 Wien

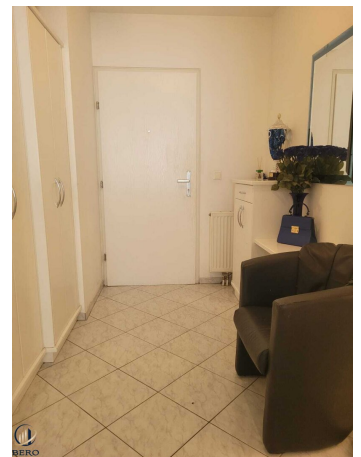
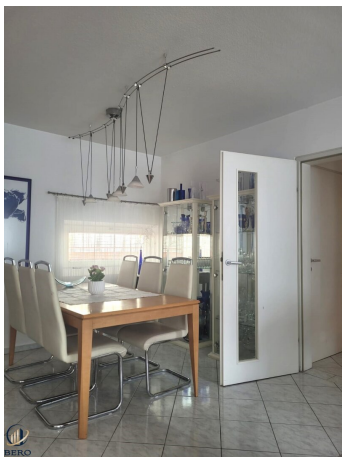
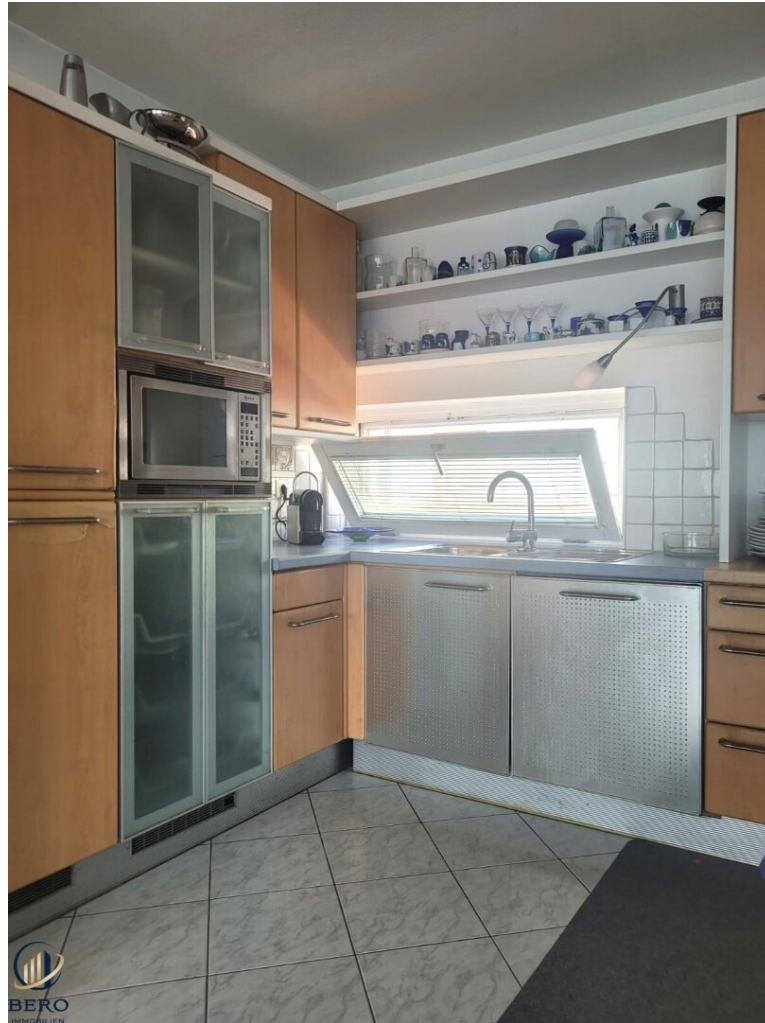
T +43 1 997 80 64

H +43 699 11227903

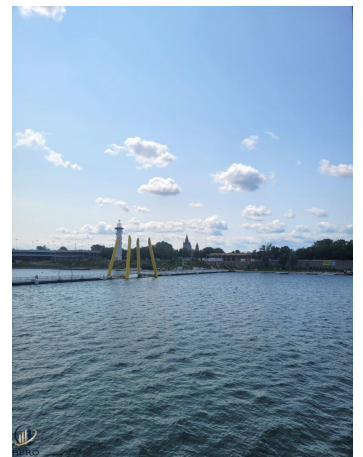
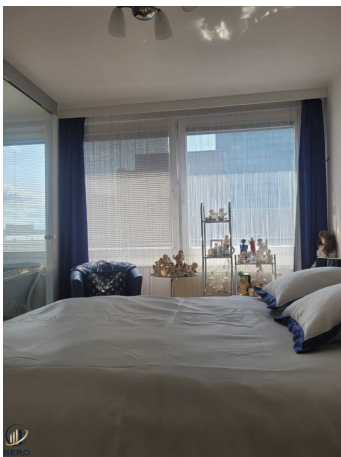
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

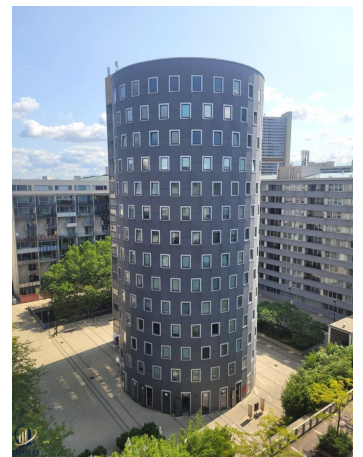
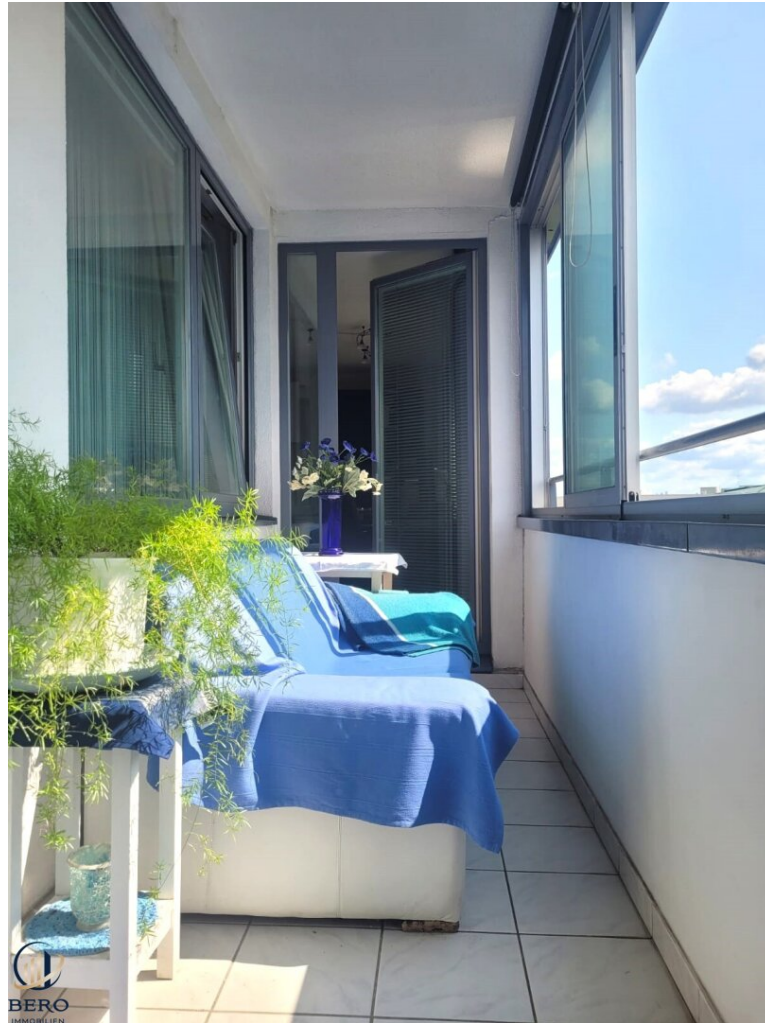
termin zur

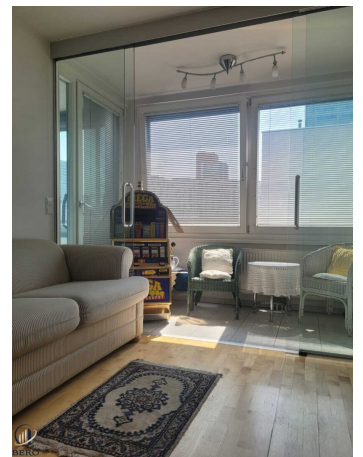




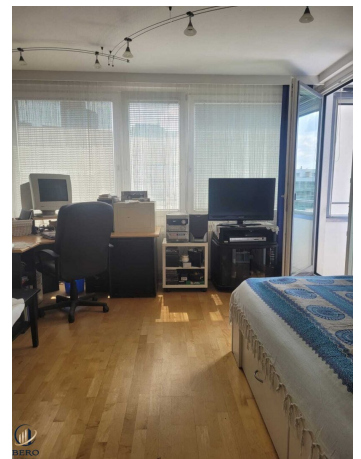
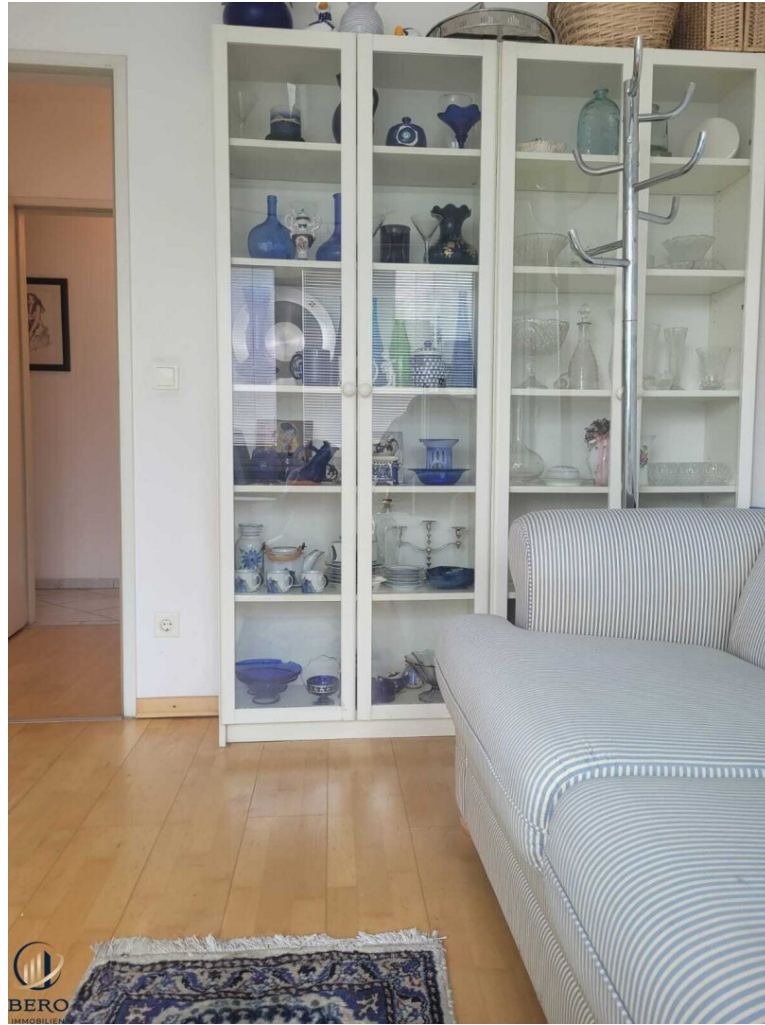




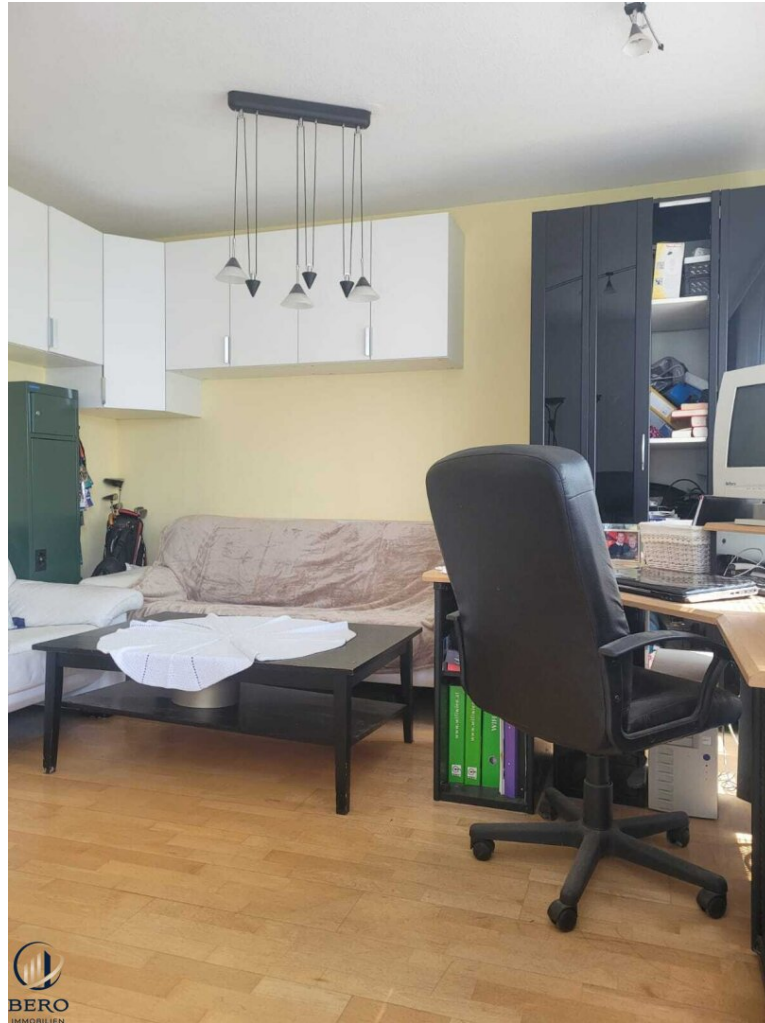


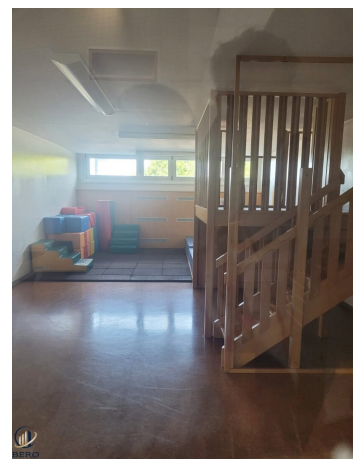


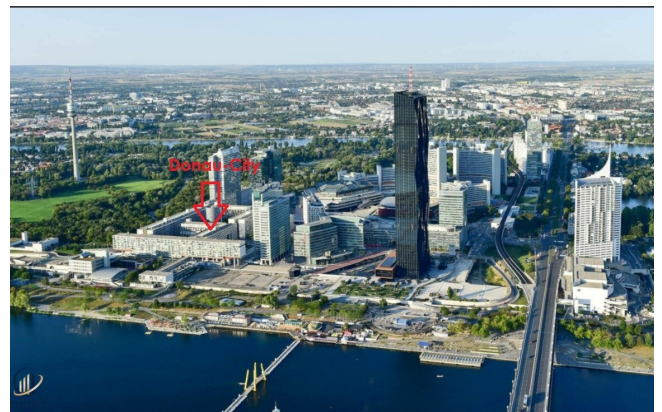










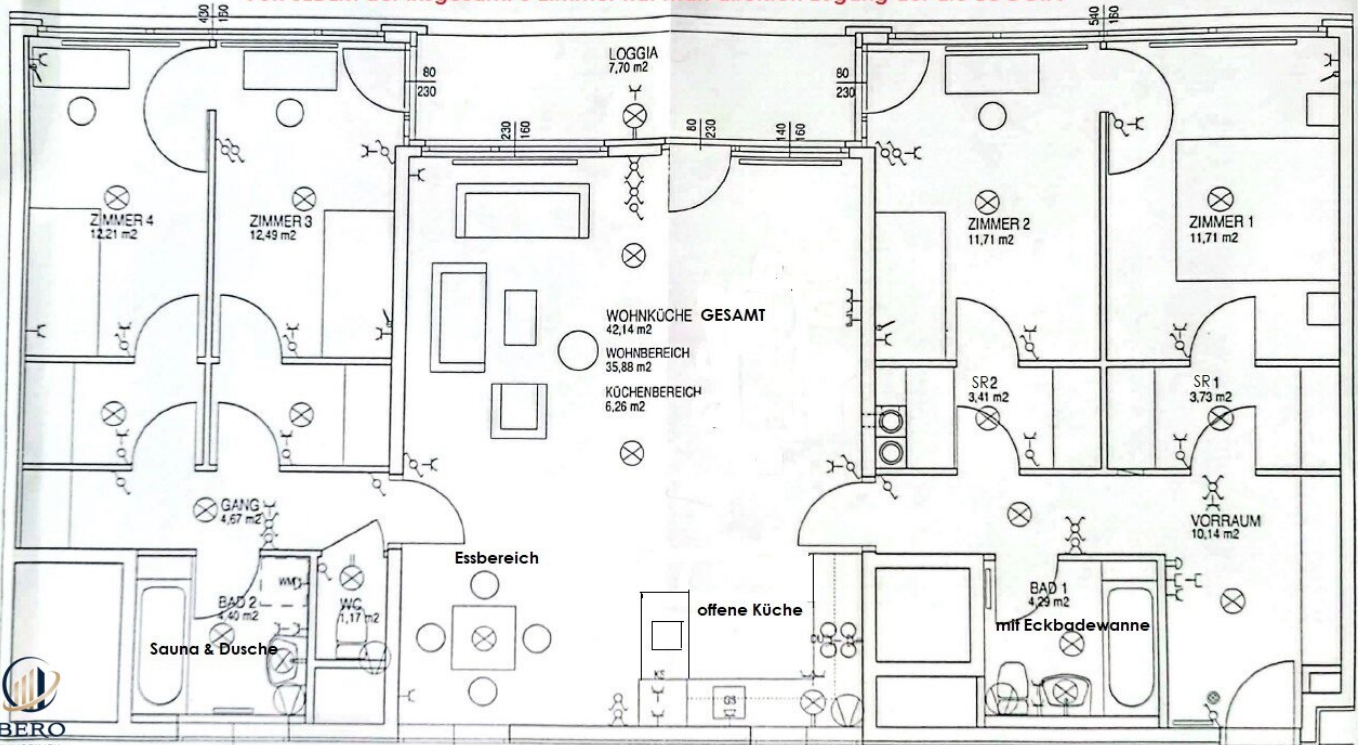








Von JEDEM der insgesamt 5 Zimmer hat man direkten Zugang auf die LOGGIA



## Objektbeschreibung

### **Exklusive 5-Zimmer-Wohnung mit Fernblick – Urbaner Rückzugsort in der Donaacity**

Willkommen in einer der schönsten Lagen Wiens – direkt **in der Donaacity**, dort, wo Architektur, Lebensqualität und Urbanität in vollendeter Harmonie verschmelzen.

Die Donau City bietet alles, was einen urbanen Stadtteil mit hoher Lebensqualität auszeichnet: innovative Arbeitsplätze, Forschung und Hochtechnologie, moderne Wohnungen sowie Freizeit- und Kultureinrichtungen. Mit **der U-Bahn** ist die Donau City **von der Innenstadt in 8 Minuten** und **vom Flughafen in 20 Minuten erreichbar**. Außerdem gibt es **2 direkte Anschlüsse an das Autobahnnetz**.

**Überzeugen Sie sich selbst, vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin. Ich freue mich auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen!**

### **Highlights auf einen Blick**

Diese **lichtdurchflutete 5-Zimmer-Wohnung** lässt keine Wünsche offen. Sie bietet Raum für Familie, ein Homeoffice oder einfach nur zum Wohnen in herrlicher Grün- und Ruhelage.

- **Wohn-Nutzfläche:** rund 130 m<sup>2</sup>
- **sonnige Loggia:** ca. 7,7 m<sup>2</sup>
- **5 Zimmer**
- **2 Tageslicht Bäder**
- **2 WCs** (Gäste-WC separat)
- **teilmöbliert**, die Einrichtung kann gerne mit übernommen oder seitens der Eigentümer entfernt werden
- **Sauna in der Wohnung** inklusive

- Tiefgarage (Stellplatz für BewohnerInnen anmietbar)
- Fußläufig nicht einmal 2 min. von der Donauinsel und unzähligen Freizeitmöglichkeiten (Copa Beach) entfernt
- Sauna & Fitnessraum im Haus

Ein **Garagenplatz im Haus** kann bei Bedarf **zusätzlich um ca. € 78,00 angemietet werden**.

### **Beschreibung der Immobilie**

**Diese Wohnung ist mehr als nur ein Ort zum Wohnen** – sie ist ein Ort zum Ankommen, zum Leben, zum Durchatmen. Sie bietet Raum für Träume, für Familienleben, für Individualität – mit einem Weitblick, der inspiriert.

**Erleben Sie urbanes Wohnen auf höchstem Niveau** mit Ruhe, Licht und Panorama.

#### **1. Entrée / Vorraum – ca. 13,6 m²**

Geräumiger Empfangsbereich mit Raum für ihre Garderobe, Spiegel und genügend Stauraum. Von hier aus gelangen Sie zentral in alle Bereiche der Wohnung.

#### **2. Wohn-/Esszimmer mit offener Küche – ca. 38,1 m²**

Das Herzstück der Wohnung – großzügig, offen und lichtdurchflutet. Die großzügigen Fensterflächen öffnen sich zur **Loggia (ca. 7,7 m²)** mit westlicher Ausrichtung.

#### **3. Schlafzimmer 1 (Master) – ca. 15,5 m²**

Großes, ruhiges Schlafzimmer mit viel Platz für ein Kingsize-Bett– idealer Rückzugsort mit Zugang zum 1. Bad und einem dazugehörigem Schrankraum

#### **4. Zimmer 2 – ca. 13,4 m²**

Perfekt als Kinderzimmer, Gästezimmer oder ruhiger Homeoffice-Bereich+ begehbare Schrankraum

### **5. Zimmer 3 – ca. 11,5 m<sup>2</sup>**

Ein weiteres gut geschnittenes Zimmer mit hellem Fensterblick – flexibel nutzbar+ begehbarer Schrankraum

### **6. Zimmer 4 – ca. 10,7 m<sup>2</sup>**

Ideal als Büro, Gästezimmer oder Hobbyraum+ begehbarer Schrankraum – alle Räume verfügen über hochwertige Parkettböden.

### **7. Badezimmer 1 (mit Badewanne & WC) – ca. 6,2 m<sup>2</sup>**

Modernes Bad mit Badewanne, Waschbecken und WC – direkt neben dem Master-Bedroom gelegen.

### **8. Badezimmer 2 mit Dusche & Sauna – ca. 3,9 m<sup>2</sup>**

Zusätzliches Duschbad mit Sauna – ideal zum Entspannen oder für ihre Gäste

### **9. Gäste-WC – ca. 1,7 m<sup>2</sup>**

Separates Gäste-WC für maximale Privatsphäre.

### **10. Abstellraum – ca. 2,0 m<sup>2</sup>**

Praktischer Stauraum für Vorräte oder Haushaltsgeräte.

## **Ausstattung & Komfort**

- **Heizung:** Fernwärme
- **Böden:** Hochwertiges Parkett und Fliesen
- **Küche:** Moderne Einbauküche in offener Wohnküche integriert
- **Fenster:** Doppelverglasung mit innenliegendem Sonnenschutz
- **Lifanlage:** Personenaufzug direkt bis zur Etage



- **Zusatzräume:** Fahrradraum, Wasch-/Trockenraum, Sauna+ Fitnessraum im Haus

## **Lage – Leben in der Donaucity**

### **Die Lage dieser Wohnung ist schlichtweg spektakulär:**

Direkt im Wohnpark Donaucity, nur wenige Gehminuten von der **U-Bahn Linie U1 (450 m)** entfernt, sind Sie in wenigen Minuten in der Innenstadt – und dennoch umgeben von Natur, Parks und der Neuen Donau.

Nahversorgung, Schulen, Apotheken und Freizeitmöglichkeiten befinden sich direkt vor der Tür. Urbaner Lifestyle trifft auf grüne Oasen: das **Donaupark**, die **Alte Donau** und das **Donauzentrum** sind in unmittelbarer Nähe.

**Fazit:** Hier vereinen sich urbaner Komfort und exzellente Erreichbarkeit – perfekt für alle, die mitten im Leben stehen und dennoch eine ruhige Wohnatmosphäre genießen möchten.

## **Infrastruktur – Urbanes Leben trifft Naturparadies**

**Direkt vor Ihrer Haustür eröffnet sich die Donauinsel** – ein Freizeitparadies, das zu jeder Jahreszeit begeistert. Hier können Sie morgens am Wasser joggen, den Tag mit einer Radtour entlang der kilometerlangen Wege beginnen oder an warmen Sommertagen im klaren Wasser der Alten Donau schwimmen. Zahlreiche Sportmöglichkeiten wie Beachvolleyball, Segeln, Stand-up-Paddling oder Inlineskaten sorgen dafür, dass Bewegung zum Vergnügen wird.

**Die Gastronomie** auf und um die Donauinsel bietet für jeden Geschmack etwas – von gemütlichen Heurigen und Biergärten über internationale Restaurants bis zu trendigen Cafés mit Blick aufs Wasser. Im Sommer locken Open-Air-Events, Konzerte und das Donauinselfest, während Sie im Winter die Ruhe und den weiten Blick über die Donau genießen können.

**Nur wenige Minuten mit der U-Bahn trennen Sie vom pulsierenden Herzen Wiens** – dem Ersten Bezirk. Hier warten exklusive Boutiquen, traditionsreiche Kaffeehäuser, kulturelle Highlights wie die Staatsoper, Museen und Theater auf Sie. Gleichzeitig finden Sie in Ihrer direkten Umgebung alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, gemütliche Bäckereien, Nahversorger und ein großes Einkaufszentrum für ausgedehnte Shoppingtouren.

**Natürlich wurde auch an die jüngsten Bewohner gedacht.** Ihnen stehen **ein Kindertagesheim** und **ein englischsprachiger Kindergarten** mit jeweils großzügigen Freiflächen zur Verfügung. **Am „Grünen Platz“** können sie sich – wenn es die Witterung zulässt – auf **mehreren Spielplätzen** nach Herzenslust austoben. Bei Schlechtwetter besteht die Möglichkeit, **mehrere Kinderspielräume und Freizeiträume** zu nutzen. **Die bilingual geführte Volksschule**, erbaut von Stararchitekt Hans Hollein, unterstreicht den internationalen Charakter der Siedlung.

**Fazit:** Diese Lage vereint das Beste aus beiden Welten – Naturidylle direkt am Wasser und die unmittelbare Nähe zu Kultur, Shopping und Kulinarik der Wiener Innenstadt.

### **Weiterführende Informationen+ Nebenkosten**

**Rechtsanwältin Mag. Marlene Krüger**

1030 Wien, Streichergasse 10/6

Vertragserrichtung. 1,5% des Kaufpreises+ Barauslagen

Irrtum und Änderungen vorbehalten! Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mit verkauft. Eventuelle Änderungen der vorliegenden Baubeschreibung und Planung, die sich auf Grund von behördlichen Auflagen, Höherer Gewalt, Lieferengpässe, Kundenwünschen oder sonst notwendigen technischen Gründen ergaben, bleiben vorbehalten. Die ursprünglich ausgeschriebene Qualitätsnorm wird jedoch jederzeit gewährleistet.

Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Die Angaben im Exposee erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist ausgeschlossen.

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.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.000m  
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