# Exklusive Erstbezugswohnung mit Terrasse und Garten an der Alten Donau



**Objektnummer: 711** 

Eine Immobilie von BARLEY'S Real Estate & Relocation

# Zahlen, Daten, Fakten

Art:
Land:
PLZ/Ort:
Baujahr:
Zustand:
Alter:

Wohnfläche: Zimmer: Bäder:

Bäder: WC: Terrassen:

**Garten:** 93,02 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: B 39,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Wohnung

Österreich 1220 Wien

Erstbezug

Neubau

47,43 m<sup>2</sup>

2023

2

1

1

1

Gesamtenergieeffizienzfaktor: A+ 0,70 Kaufpreis: 402.000,00 €

 Betriebskosten:
 138,90 €

 USt.:
 13,89 €

# **Ihr Ansprechpartner**



### **Baris Basaran**

BARLEY'S Real Estate & Relocation Trattnerhof 2 / 308-312 1010 Wien

T +43 1 382 00 24 H +43 699 15 22 46 35 F +43 1 382 00 24-11



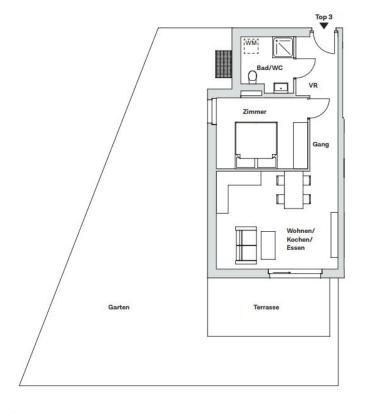












TOP 3, HAUS 2, EG



Nutzfläche	47,1 m <sup>2</sup>
zzgl. Terrasse	16,2 m <sup>2</sup>
zzgl. Garten zzgl. Kellerabteil	90,0 m <sup>2</sup>
Vorraum	4,5 m <sup>2</sup>
Bad/WC	5,0 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,8 m <sup>2</sup>
Wohnen/Kochen/Essen	21,8 m <sup>2</sup>

Gang

Druck- und Satzfehler sowie Infürrer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Circa-Angaben und können sich durch die Detailplanung ändern Sänstliche Maße sind Behöhnung 65. Milliferung Bhatterin despesarelt und sicht Geopartneh des Annahate Maßenhilde ist in indem Fall der Kunftesten Planstond inn 1901.



3,9 m<sup>2</sup>



Druck- and Satzfehlar storie Intilmer und Issolich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wahnungsgrößen sind Circa-Angeben und können sich durch die Detallplanung ändem Bäntliche Malle alrei Briebeurreiße. Militierung illustrativ dargestellt und einbt Gegenatend des Angelente, Mellgehlen ist in jedem Fall der Kaufwertreg, Planstand Just 2001.

# **Objektbeschreibung**

Näher an der Alten Donau zu wohnen, geht kaum noch. Und mehr Grün so nahe der City, findet sich auch selten. Diese Exklusive Wohnhausanlage an der Alten Donau bietet den optimalen Mix aus Luxus, Komfort und Urlaubsflair mitten in Wien.

Für Eigentümer liegen in der Segelschule nebenan Boote bereit: Genießen Sie 10 Stunden pro Jahr, drei Jahre lang Ihr, für Sie reserviertes, Segel-/ Elektro- oder Tretboot!

Das Projekt wird auf einen Baurechtsgrund erbaut. Die monatliche Pacht wird über die Betriebskosten abgerechnet und beläuft sich auf 99 Jahre.

Der angeführte Verkaufspreis € 402.000,-ist der netto Anlegerpreis. Der Preis der Wohnung zur Eigennutzung beträgt € 429.000,-

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei.

## Raumaufteilung

Vorraum, Wohnküche (21,80 m²), Zimmer (11,80 m²), Badezimmer mit Dusche und WC, Terrasse (16,20 m²), Garten (ca. 90 m²), Keller

#### Ausstattung

Parkettböden aus gebürsteter Eiche in allen Wohnräumen, Verfliesungen im Bad und WC mit hervorragendem Feinsteinzeug. Die Badewannen, Waschbecken, WCs und die zugehörigen Armaturen sind von den jeweils besten Produzenten am Markt. Und natürlich sind alle Apartments optimal auf die Erfordernisse unseres modernen Medienalltags vorbereitet; Medienverteiler für Telefon- und TV-Anschlüsse sowie intelligente Leerverrohrungen zum späteren Nachrüsten inklusive. Alles einfach edel.

## Lage

Modernes Leben in der Donaustadt. Optimale Verkehrsanbindung (Bus, Tram, U-Bahn, Straße), sorgen für kurze Wege zu Wiens größtem Shopping- und Entertainmentcenter, dem DZ-Donauzentrum, zum Vienna International Center oder zum nächsten Diskonter, Schulen, Kindergärten, Postamt, Ärzte und Apotheke in unmittelbarer Nähe machen das Leben hier easy. Alles, was man zum modernen Wohnen braucht, ist hier nicht mehr als ein paar hundert Meter entfernt.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Hr. Baris Basaran

tel: +43 699 1522 4635

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 <500m Apotheke <1.000m Klinik <2.000m Krankenhaus <3.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m Kindergarten <1.000m Universität <2.500m Höhere Schule <2.000m

# **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <1.000m Einkaufszentrum <1.000m

# Sonstige

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

## Verkehr

Bus <500m U-Bahn <1.000m Straßenbahn <500m Bahnhof <1.000m Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap