# Exklusive Erstbezugs DG-Wohnung mit Balkon und Terrasse an der Alten Donau



Objektnummer: 710

Eine Immobilie von BARLEY'S Real Estate & Relocation

# Zahlen, Daten, Fakten

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

Wohnfläche: Zimmer: Bäder:

WC: Balkone: Terrassen:

Heizwärmebedarf: B 41,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Wohnung

Österreich 1220 Wien

Erstbezug

Neubau

49,63 m<sup>2</sup>

2023

2

1

1

Gesamtenergieeffizienzfaktor: A 0,71

446.000,00 € Kaufpreis: Betriebskosten: 129,32 € 12,93 €

USt.:

# **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



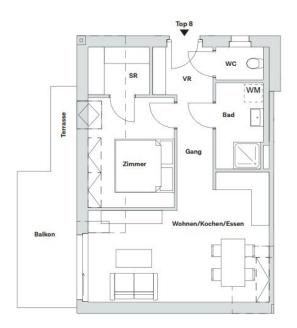












#### Dachgeschoss

Druck- und Satzfehler sowie Intümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Circa-Angaben und können sich durch die Detaitplanung ändern Stantliche wird Bobbssome Sa Militarium Stantlich und sicht Cananatand fast Santliche Satz in indem Satz der Kaufssatzen Stantliche in 2001.

#### TOP 8, HAUS 1, DG

Lage im Geschoss



Nutzfläche zzgl. Terrasse zzgl. Balkon	49,5 m <sup>2</sup> 3,9 m <sup>2</sup> 7,8 m <sup>2</sup>	
		zzgl. Kellerabteil
		S Proposition 2000
Vorraum		3,2 m <sup>2</sup>
WC	1,8 m <sup>2</sup>	
Bad	4,5 m <sup>2</sup>	
Schrankraum	3,3 m <sup>2</sup>	
Zimmer	10,7 m <sup>2</sup>	
Wohnen/Kochen/Essen	22,0 m <sup>2</sup>	
Gang	3,8 m <sup>2</sup>	





Druck- and Satzfehlar storie Intilmer und Issolich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wahnungsgrößen sind Circa-Angaben und können sich durch die Detallplanung ändem Bäntliche Malle alrei Briebeurreiße. Mikilienung illustrativ dargestellt und eintd Degenstand des Angabete. Mellgeblich ist in jedem Fall der Kaufwetreg, 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 € 446.000,-ist der netto Anlegerpreis. Der Preis der Wohnung zur Eigennutzung beträgt € 469.000,-

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei.

#### Raumaufteilung

Vorraum, Wohnküche (22 m²), Schrankraum, Zimmer (10,70 m²), Badezimmer mit Dusche, WC, Balkon (7,80 m²), Terrasse (3,90 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