# Moderne Erstbezug Neubauwohnung mit Balkon an der Alten Donau



**Objektnummer: 703**

**Eine Immobilie von BARLEY'S Real Estate & Relocation**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1220 Wien |
| **Baujahr:** | 2023 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 61,16 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Keller:** | 2,99 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 44,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,70 |
| **Kaufpreis:** | 409.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 227,40 € |
| **USt.:** | 22,74 € |

## 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


©GS Visuals




©GS Visuals


©GS Visuals


©GS Visuals


©GS Visuals


HDI
©GS Visuals





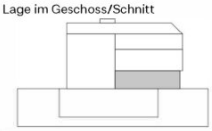
**EG26**

## TOP 4, HAUS 1, OG

Lage im Geschoss



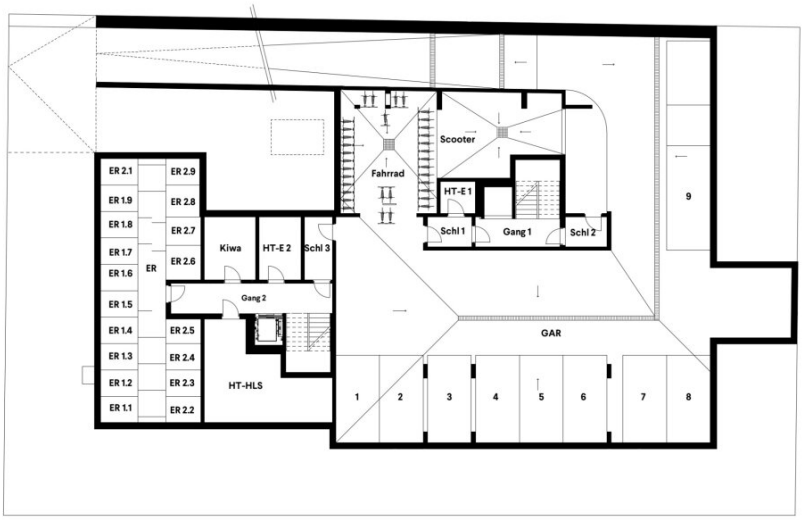
Lage im Geschoss/Schnitt



| | |
|---|---|
| **Nutzfläche** | **61,22 m²** |
| **zzgl. Balkon** | **9,03 m²** |
| **zzgl. Kellerabteil** | **2,99 m²** |

| | |
|---|---|
| Vorraum | 3,49 m² |
| WC | 2,11 m² |
| Bad | 5,76 m² |
| Zimmer | 16,38 m² |
| Abstellraum | 0,84 m² |
| Wohnen/Kochen/Essen | 32,64 m² |

Druck- und Satzfehler sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Circa-Angaben und können sich durch die Detailplanung ändern.
Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Möblierung illustrativ dargestellt und nicht Gegenstand des Angebots. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag. Planstand September 2023.

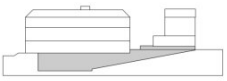



## ALLGEMEINFLÄCHE, UG

Lage im Geschoss



Lage im Geschoss/Schnitt



0 5m

Druck- und Satzfehler sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Circa-Angaben und können sich durch die Detailplanung ändern.
Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Möblierung illustrativ dargestellt und nicht Gegenstand des Angebots. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag. Planstand September 2022

# Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine moderne Erstbezug Neubauwohnung in einer architektonisch exklusiven Wohnhausanlage direkt an der Alten Donau. Das Projekt bietet den optimalen Mix aus Luxus, Komfort und Urlaubsflair mitten in Wien.

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

Der angeführte Verkaufspreis **€ 409.000,-** ist der **netto Anlegerpreis**. Der Preis der Wohnung zur **Eigennutzung beträgt € 444.000,-**.

**Stellplatz (Tiefgarage)**

Eigennutzer 35.000,-

Anleger € 32.000,- (exkl. USt.)

**Der Verkauf erfolgt provisionsfrei.**

**Raumaufteilung**

Vorraum, Wohnküche (ca. 32,64 m²), Abstellraum, Zimmer (ca. 16,38 m²), Badezimmer mit Dusche, WC, Balkon (9,03 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 <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
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