# Moderne Erstbezug Neubauwohnung mit Balkon an der Alten Donau



**Objektnummer: 701** 

Eine Immobilie von BARLEY'S Real Estate & Relocation

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung
Land: Österreich
PLZ/Ort: 1220 Wien

Baujahr:2023Zustand:ErstbezugAlter:NeubauWohnfläche:61,57 m²

Zimmer: 3
Bäder: 1
WC: 1
Balkone: 1

**Keller:** 3,21 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf:

B 44,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor:A+ 0,70Kaufpreis:459.000,00 €Betriebskosten:147,75 €

**USt.:** 14,78 €

# **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 6, HAUS 1, OG

Lage im Geschoss



Lage im Geschoss/Schnitt



Nutzfläche	61,57 m
zzgl. Balkon	7,33 m
zzgl. Kellerabteil	3,21 m

Vorraum	3,47 m <sup>2</sup>
WC	1,40 m <sup>2</sup>
Bad	6,42 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,99 m <sup>2</sup>
Wohnen/Kochen/Essen	23,24 m <sup>2</sup>
Zimmer	14,78 m <sup>2</sup>

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





# **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 € 459.000,-ist der netto Anlegerpreis. Der Preis der Wohnung zur Eigennutzung beträgt € 491.000,-

# Stellplatz (Tiefgarage)

Eigennutzer 35.000,-

Anleger € 32.000,- (exkl. USt.)

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei.

## Raumaufteilung

Vorraum, Wohnküche (ca. 23,24 m²), Abstellraum, 2 Zimmer (ca. 11,99 m² + 14,78 m²), Badezimmer mit Dusche, WC, Balkon (7,33 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