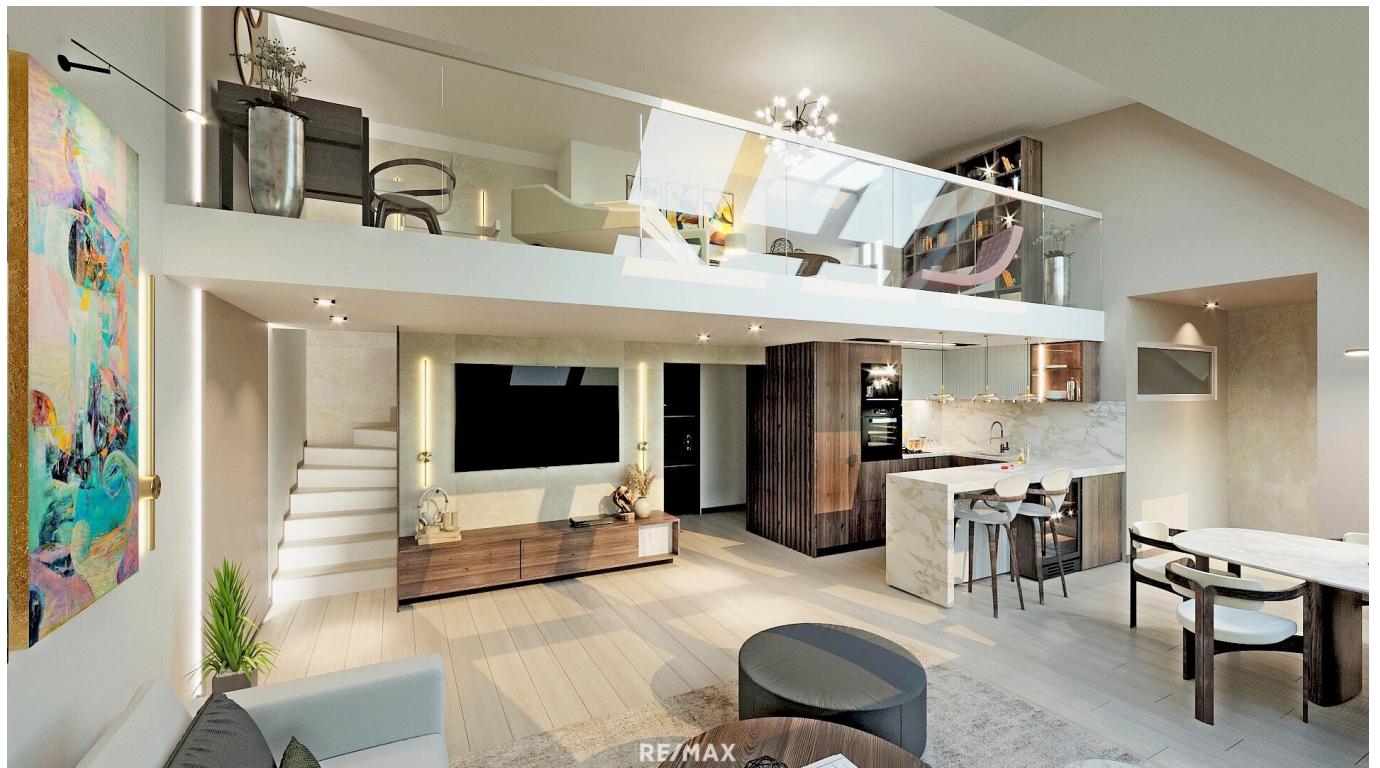


**NÄHE UNO CITY UND U1 – ERSTBEZUG – NÄHE ALTE  
DONAU UND KAISERWASSER – PENTHOUSE –  
DACHTERRASSE**



Wohnsalon und Galerie (Visualisierung)

**Objektnummer: 1609/40161**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH  
& Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	139,23 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	8,30 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,79
<b>Kaufpreis:</b>	890.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

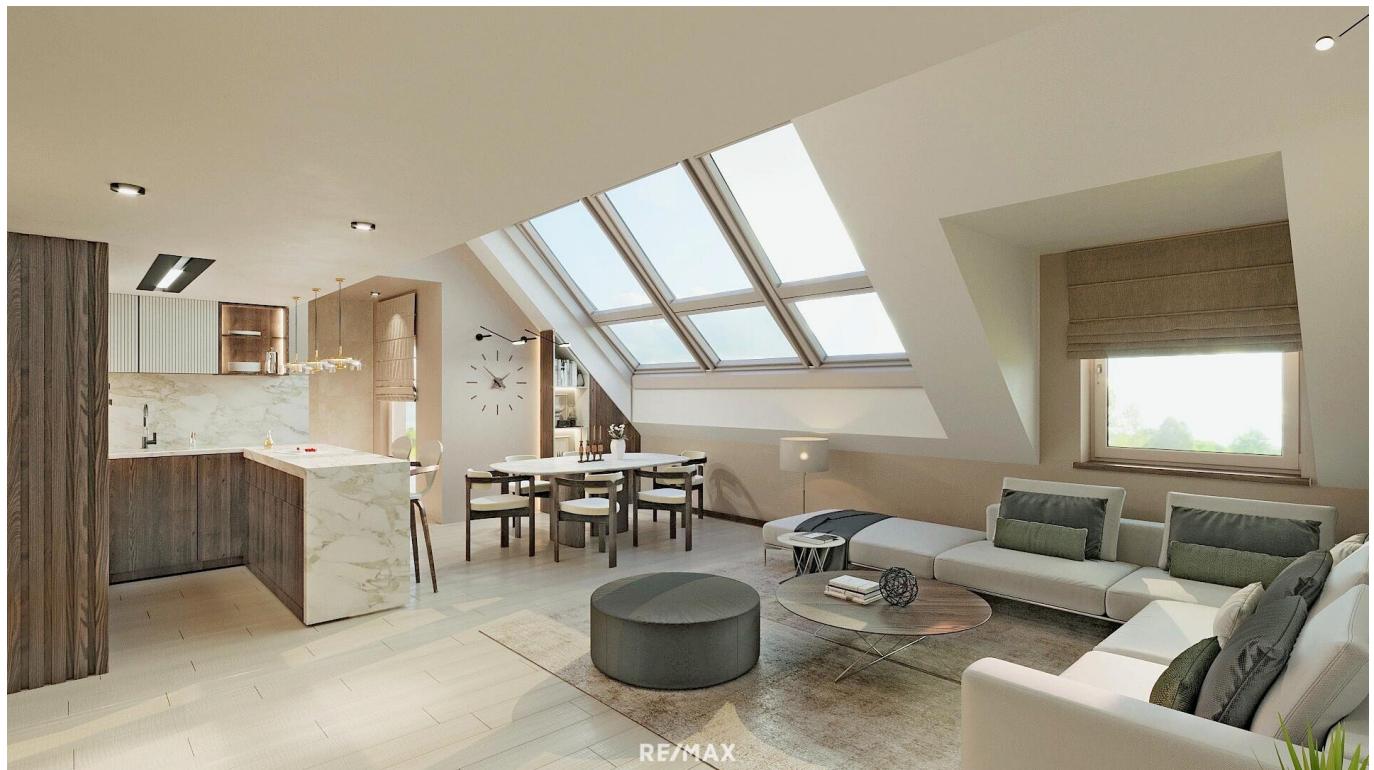
## Ihr Ansprechpartner

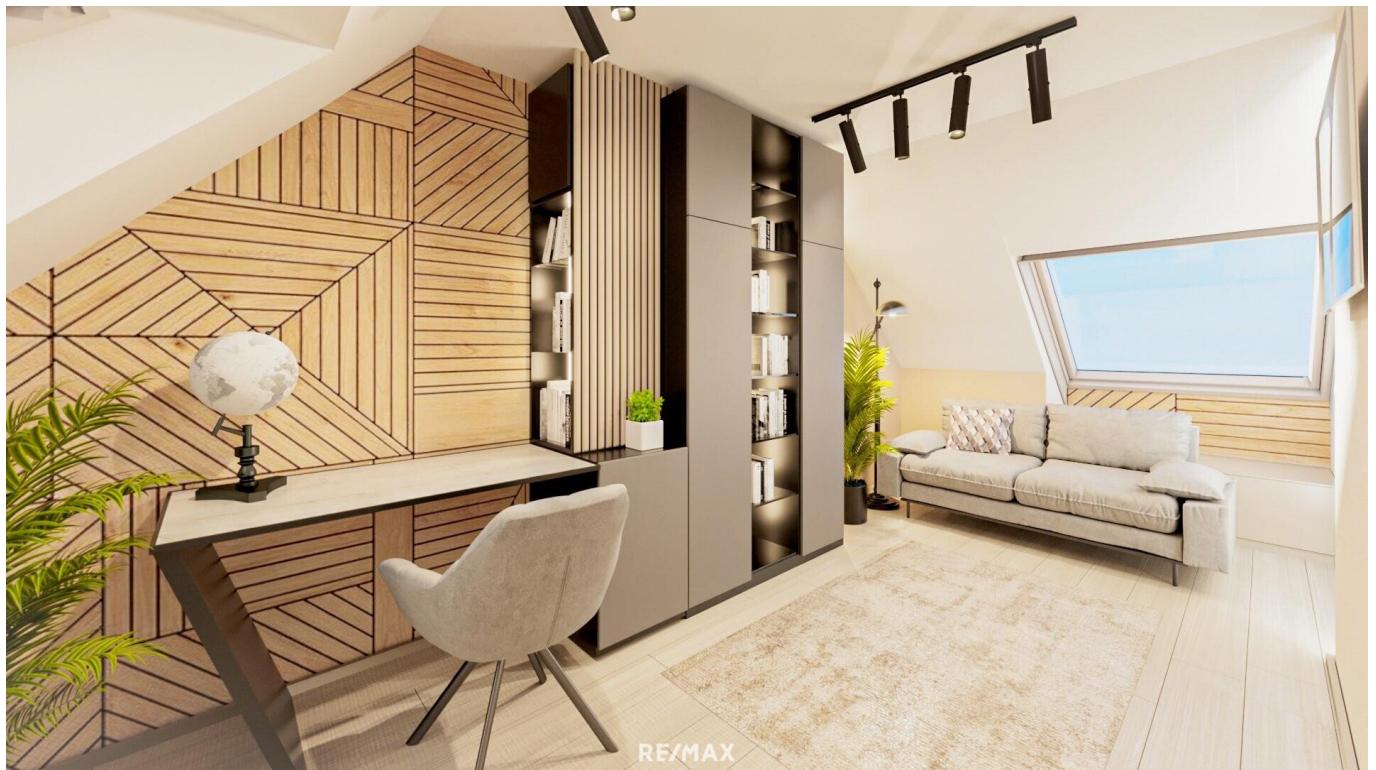


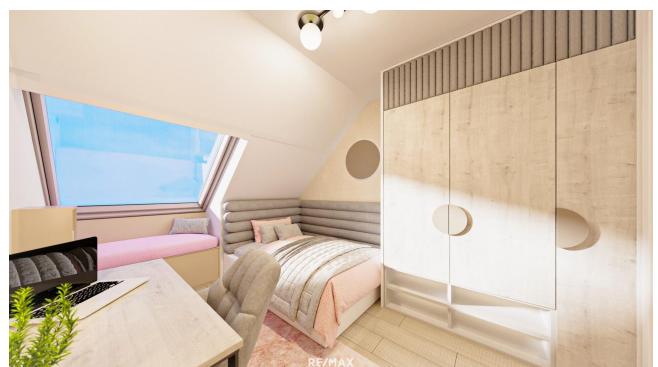
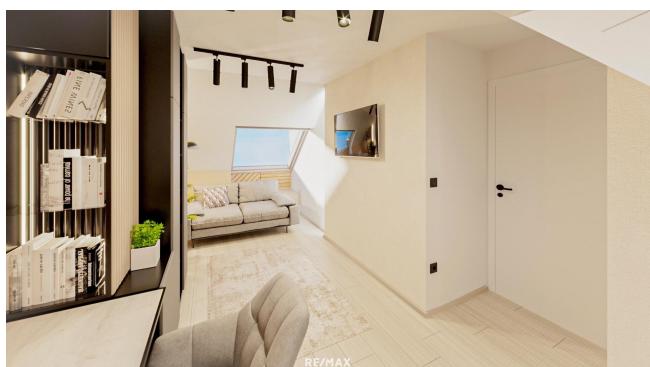
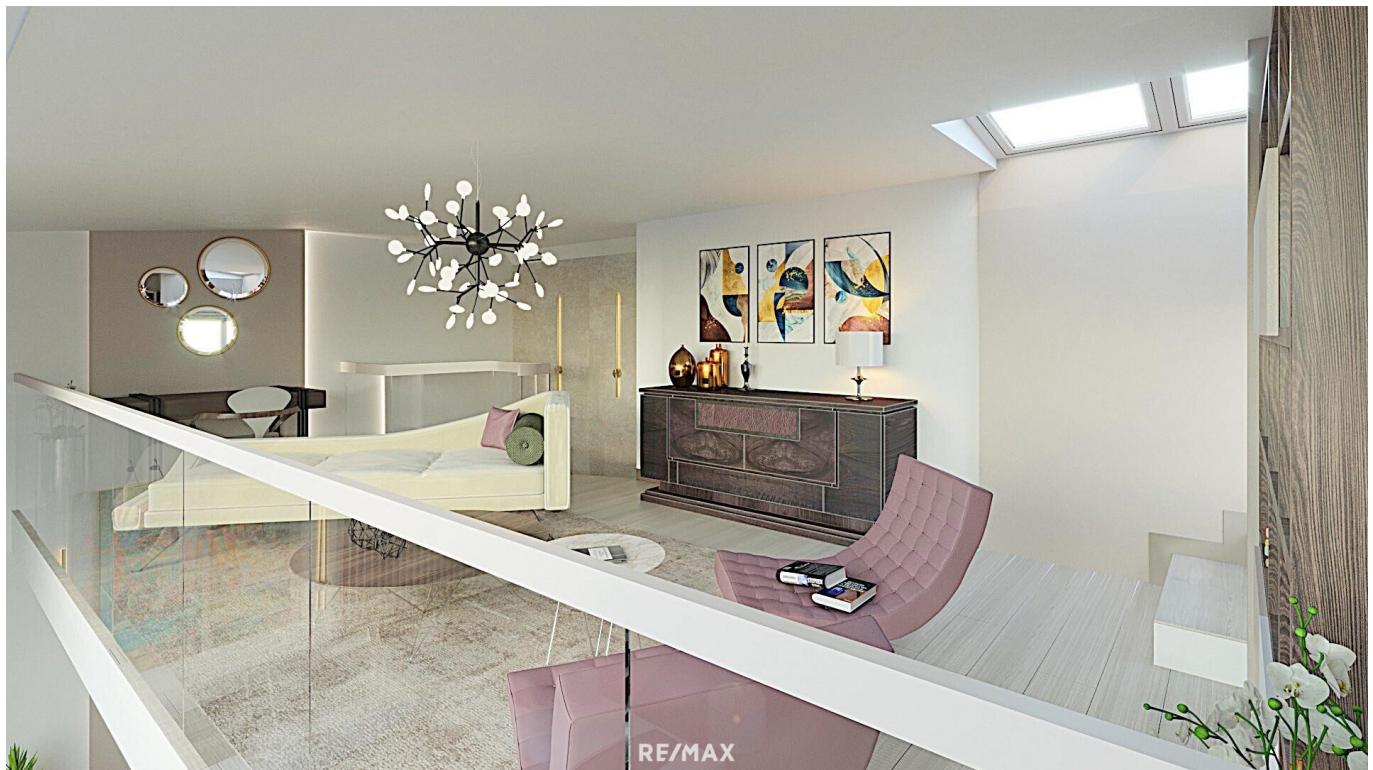
**Mag. Christiane Bönsch**

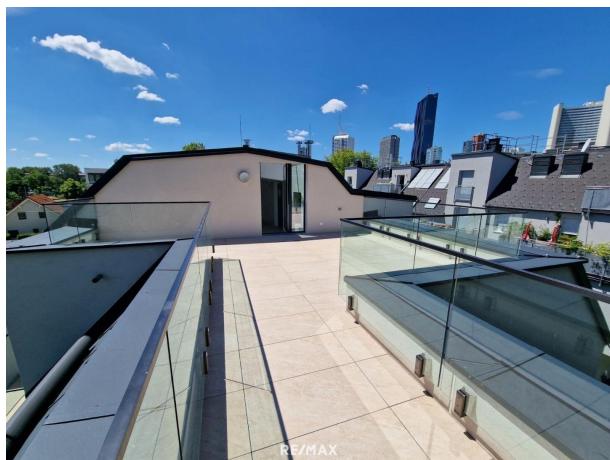
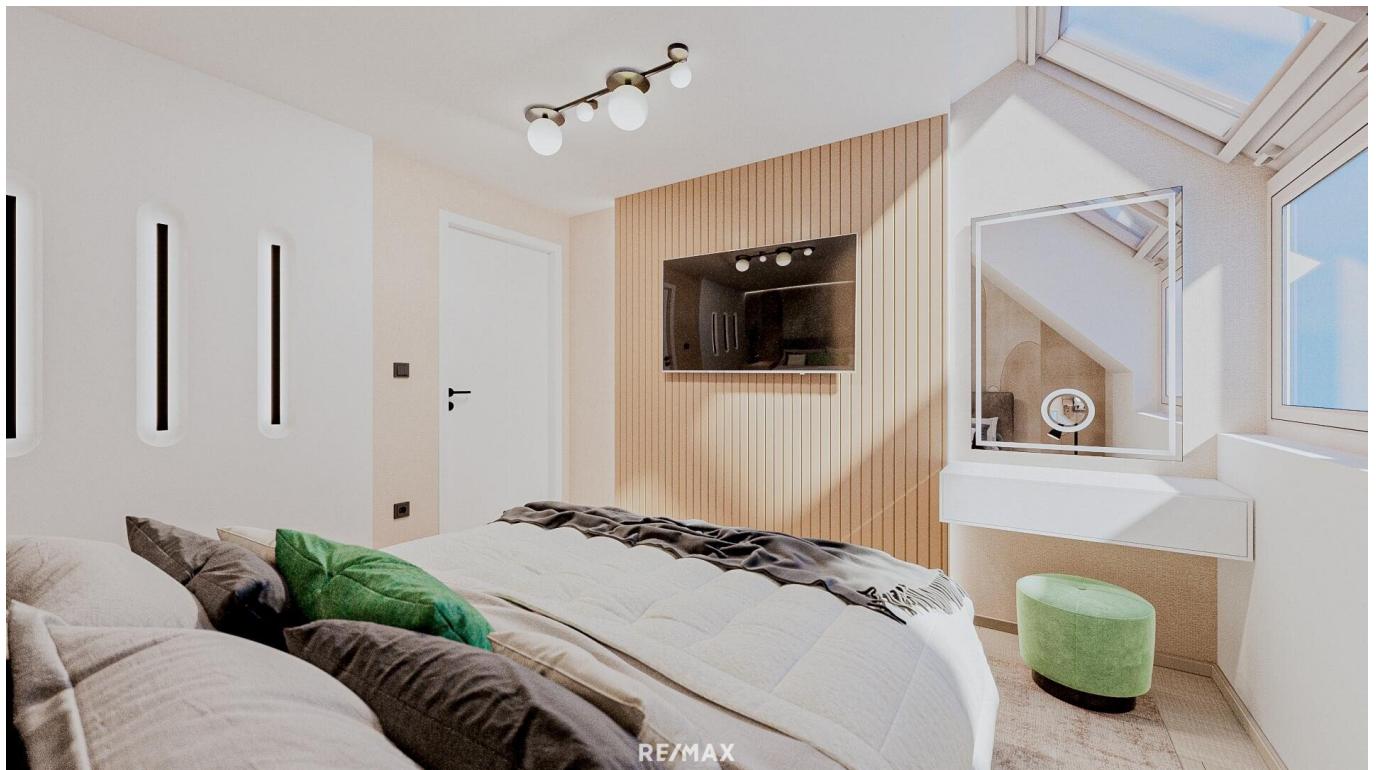
RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2.Stock / 9  
1130 Wien

H +43 699 1 944 87 80



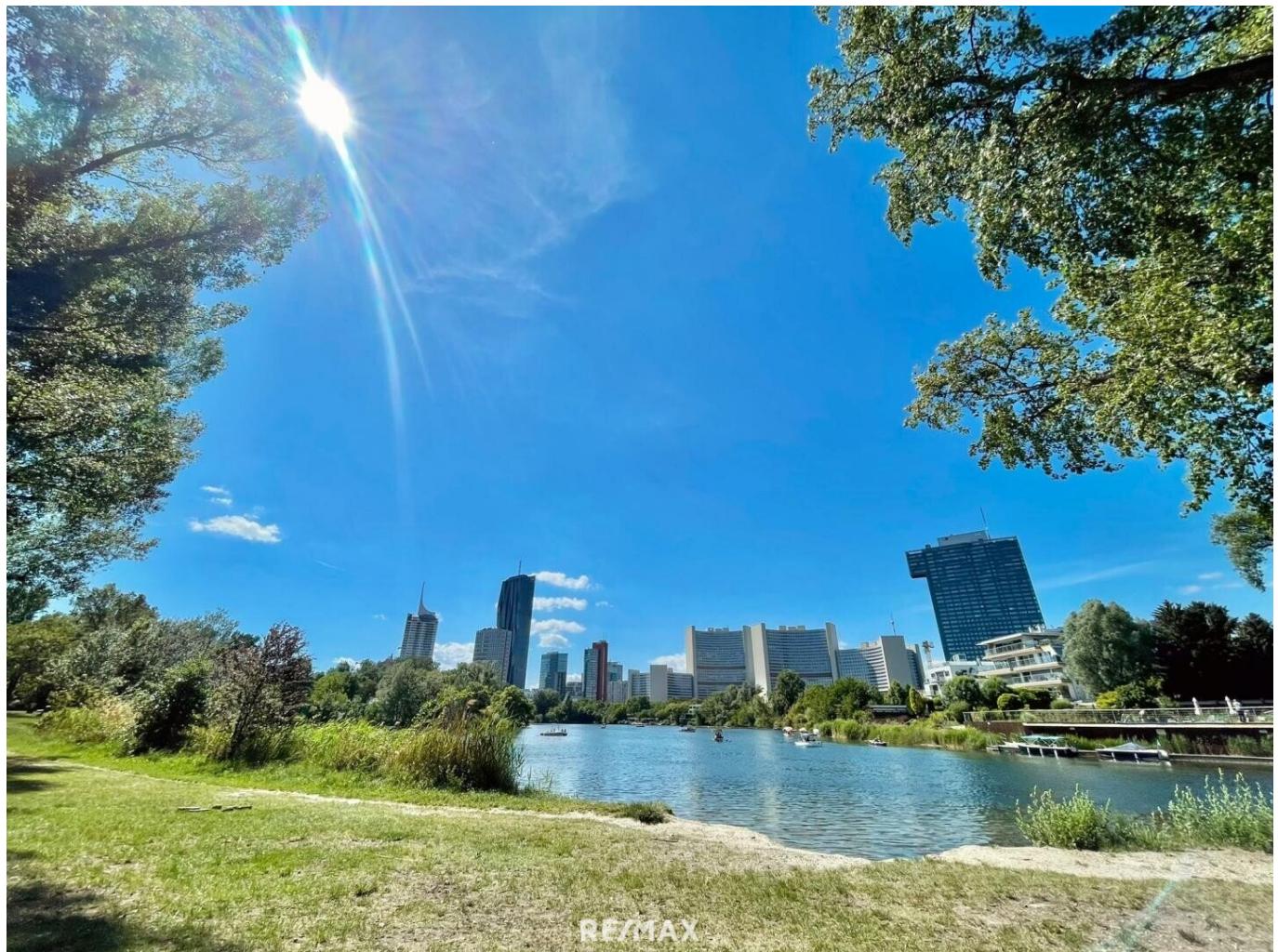














## GALERIE UND DACHTERRASSEN



## Objektbeschreibung

### **EXKLUSIVER ERSTBEZUG AM KAISERWASSER: PENTHOUSE - BALKON UND DACHTERRASSE - WOHNEN AM WASSER UND SCHNELL IN DER CITY**

**Sie haben das ganze Dachgeschoss für sich - Wohnsalon mit Galerie - Ruhelage - Vogelgezwitscher - Dachterrasse**

Auf den Wohnungsbildern zeigen wir Ihnen eine Möglichkeit der Ausstattung. Die Wohnung wurde vom Bauträger belagsfertig belassen. So haben Sie alle Möglichkeiten der Gestaltung!

### **Bevorzugte Lage Nähe Alte Donau, Vienna International Centre / UNO-City und U1**

Sie wollen im Sommer Badevergnügen genießen UND mit der nahen U1 schnell in der Wiener City sein?

Sie lieben die Freizeitangebote an der Alten Donau und schätzen eine umfangreiche Gastronomie-Szene?

Sie verbinden gerne zwanglosen Lebensstil mit hochwertigem Wohnen in moderner Umgebung?

Und ganz sicher schätzen Sie es, wenn Sie Ihre Wohnung noch selbst gestalten können - indem Sie den Parkettboden und die Badezimmerfliesen selbst auswählen und bei Bedarf Grundriss-Änderungen vornehmen können.

**All das finden Sie in dieser hochwertigen Anlage mit familiärem Charakter. Neun Wohnungen sind verteilt auf zwei schöne Häuser.**

**Kaiserwasser, Alte Donau, UNO-City, Donauinsel, Donauzentrum, Donaupark, U1-Station Kaisermühlen VIC - Alles in der Nähe**

Haus 2, Top 3: 4 Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss: ca.139,23m<sup>2</sup>, Balkon (ca.2,89m<sup>2</sup>), Dachterrasse (ca.29,88m<sup>2</sup>)

Sie haben das ganze Dachgeschoss für sich! Diese Wohnung ist die einzige Wohnung im Dachgeschoss eines Hauses mit nur drei Wohnungen. Der Lift und das Stiegenhaus werden quasi nur von Ihnen verwendet.

Der Wohnsalon ist durch die große Fensterfront besonders hell. Die Galerie und die Dachterrasse vervollständigen das großzügige Wohngefühl. Auf der unteren Ebene stehen drei weitere Zimmer zur Verfügung.

Um Ihren Wünschen entsprechen zu können, wurde die Wohnung belagsfertig belassen. Sollten Sie ein 5.Zimmer benötigen, kann dieses im Wohnsalon errichtet werden. Bevorzugen Sie eine großzügige 3 Zimmer-Variante, können Zimmer zusammengelegt werden. Eine zweites kleines Bad kann das WC ersetzen. Bodenbeläge und Badezimmerfliesen können Sie wählen.

**Der Grundriss ermöglicht es, die Wohnung in zwei Wohnungen zu teilen. Beide Wohnungen haben in diesem Fall eine eigene Freifläche. Ideal für Wohnen und Arbeiten in jeweils eigenen Bereichen, Mehr-Generationen-Wohnen, Wohnen mit Freunden und natürlich zum Vermieten.**

Die Wohnung eignet sich durch die Nähe zur UNO-City ideal zum Vermieten. Oder Sie suchen selbst ein exklusives Zuhause in der Nähe der Alten Donau mit optimaler Verkehrsanbindung. Die Wiener City, den Hauptbahnhof und den Flughafen erreichen Sie bestens. In ca. 5 Minuten sind Sie bei der U1-Station Kaisermühlen VIC und bei der UNO-City.

**Hochwertige Ausführung im Erstbezug - Moderne Technologie - Hohe Energie-Effizienz**

**Niedrigenergie-Haus**

Energieausweis: HBW 34 kWh/m<sup>2</sup>a (B), fGEE: 0,79 (A)

Moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe für Heizung und Warmwasser - Kein Gas im Haus!

Die Anlage befindet sich auf einem Baurechtsgrund des Chorherrenstifts Klosterneuburg mit langer Laufzeit bis 31.08.2118.

Der monatliche Bauzins beträgt aktuell € 520,83.

**Ein attraktives Angebot:** Durch das Baurecht ist der Kaufpreis der Wohnung wesentlich niedriger als bei einer ähnlich hochwertigen Wohnung auf Eigengrund. Das Baurecht hat eine lange Laufzeit bis 2118. Eine so lange Laufzeit ist in dieses Lage bereits selten geworden. Im Baurechtsvertrag wird die grundsätzliche Bereitschaft zum Abschließen eines weiteren Baurechtsvertrags nach 2118 erklärt. Die Energie-effiziente und hochwertige Bauweise in Erstbezug ergibt niedrige Energiekosten. Die hochwertige Lage stellt eine Wertsteigerung in Aussicht.

Lagerwiese und Wildbadeplatz: Das finden Sie am Kaiserwasser, einem Seitenarm der Unteren Alten Donau.

Das Projekt legt Wert auf Ihre Flexibilität. Die Wohnung ist bereits belagsfertig und wird belagsfertig verkauft. So können Sie Ihre Wohnung mitgestalten.

Eigennutzer-Kaufpreis belagsfertig: € 890.000,-

Anlegerpreis-Kaufpreis belagsfertig: € 820.000,-- zzgl. 20% MwSt.

## Viele Vorteile

- + Urlaubs-Feeling, moderne Skyline UND schnell in der City
- + Ruhige Gasse

- + Exklusiver Erstbezug - Hochwertige Ausstattung
- + Niedrigenergie-Bauweise: Energie-effizientes Wohnen
- + Wärmepumpe
- + Sie können Ihre Wohnung mitgestalten!
- + Wohnung mit Balkon und großer Dachterrasse
- + Hochwertige Steinfliesen auf Balkon und Dachterrasse
- + Moderner Grundriss - Große Wohnküche
- + Ausrichtung: Ost-West
- + Top-Infrastruktur im Donauzentrum
- + Barrierefreier Zugang
- + Lange Laufzeit des Baurechts bis zum Jahr 2118
- + Modernes Energieversorgungs-System ohne Gas im Haus

**Urlaub gleich vor der Haustür - Freizeitparadies Alte Donau - Mit der U1 schnell in der City**

### **Das Raumangebot**

- + Vorraum
- + Wohnküche (ca.47,59m<sup>2</sup>) mit Aufgang zur Galerie: ca.26,23m<sup>2</sup>
- + Balkon: ca.2,89m<sup>2</sup>
- + Zimmer: ca.17,37m<sup>2</sup>
- + Zimmer: ca.10,80m<sup>2</sup>

- + Zimmer: ca.10,35m<sup>2</sup>
- + Garderobe: ca.5,17m<sup>2</sup>
- + Badezimmer mit Wanne, Dusche und WC: ca.7,65m<sup>2</sup>
- + Extra WC mit Handwaschbecken
- + Abstellraum auf der Galerie
- + Dachterrasse: 29,88m<sup>2</sup>
- + Kellerabteil: ca.8,33m<sup>2</sup>

**Die Wohnung hat laut Plan ein Badezimmer. Ein zweites, kleines Bad mit Dusche ist möglich.**

**Schwimmen, Boot fahren, Lokale am Wasser - Am Kaiserwasser und an der Alten Donau die Freizeit genießen!**

### **Hochwertige Ausstattung**

- + Moderne Niedrig-Energie-Häuser
- + Energie-Effizienz durch sehr guten Energiewert
- + Luft-Wasser-Wärmepumpe
- + Fußbodenheizung
- + Fenster und Terrassentüren mit 3 Scheiben-Isolierverglasung
- + Fenster und Türen: Raffstores mit Fernbedienung
- + Türen mit 2,20m Höhe
- + Parkettboden und Fliesen in Bad und WC wählbar

- + Steinfliesen auf Balkon und Dachterrassen
- + Aufzug
- + Kinderwagen- und Fahrradabstellraum
- + Überwachungssystem mit Sicherheitskameras
- + Hauseigene Tiefgarage: Der Erwerb von 3 Garagenplätzen ist möglich. Ab 2 Garagenplätzen: Kaufpreis je € 20.000,--
- + Anschlüsse für E-Ladestationen sind vorbereitet.
- + Kellerabteil

Verbringen Sie in der warmen Jahreszeit angenehme Stunden in den schönen Lokalen am Wasser. Genießen Sie die zahlreichen Freizeitangebote: Schwimmen, Boot fahren, Segeln, Rudern, Radausflüge u.v.m.

**In der warmen und auch in der kühleren Jahreszeit bietet das nahe UniCreditCenter zahlreiche Sportmöglichkeiten: Tennis, Fußball, Tischtennis, Badminton, Handball, Basketball, Fitnessangebote. Und im Sommer: Liegewiese und Zugang zum Kaiserwasser**

### **Hervorragende Lebensqualität**

- + Urlaub gleich vor der Haustüre
- + Ruhiges Wohnen mit Grün und vielen Freizeitangeboten
- + Alte Donau, Kaiserwasser, Donauinsel, Donaupark
- + Gastronomie: Zur Alten Kaisermühle, Zum Schinakl, Restaurant UNO im Arcotel Kaiserwasser
- + Donauzentrum: Shopping in über 250 Shops, Gastronomie, Kino-Center uvm.
- + Schulen, Kindergärten

## **Sehr gute Verkehrsanbindung**

+ U1: Kaisermühlen VIC

In 5 Stationen am Schwedenplatz, in 6 Stationen am Stephansplatz

+ Bus 92A und 92B bei der U1 Kaisermühlen VIC

+ Bus 20A

+ Mit der U1 zum Hauptbahnhof

+ Flughafenbus (Vienna Airport Lines VAL 3), Station ganz in der Nähe

## **Energiekennzahlen**

+ Spezifischer Heizwärmebedarf: 34 kWh/m<sup>2</sup>, B

+ fGEE: 0,79, A

Die vorgeschlagenen Grundriss-Änderungen sind bei Bedarf vom Käufer zu tragen und sind vorbehaltlich Prüfung der technischen Machbarkeit und erforderlichenfalls Bewilligung.

Die Angaben beruhen zum Großteil auf Informationen der Eigentümer und sind ohne Gewähr.

Gerne zeige ich Ihnen diese außergewöhnliche Wohnung! Ich freue mich auf Ihren Anruf oder auf Ihre Anfrage per Mail.

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 <500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap