

**Lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und
schönem Ausblick ++ Absolute Ruhelage ++ Beste
Anbindung ++ Sofort bezugsfertig ++ Nähe Alte Donau**



Objektnummer: 289827

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Donaufelder Straße
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2020
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	59,39 m ²
Nutzfläche:	64,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 23,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	399.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	6.234,38 €
Betriebskosten:	130,20 €
USt.:	13,02 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

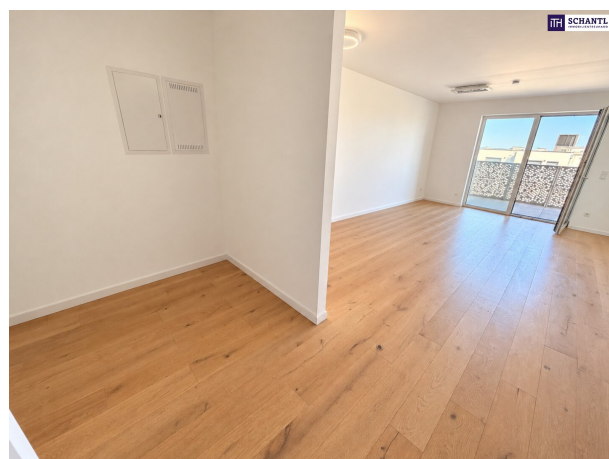


Mag. Hanna Herzenstein

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH











Objektbeschreibung

Lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und schönem Ausblick ++ Absolute Ruhelage ++ Beste Anbindung ++ Sofort bezugsfertig ++ Nähe Alte Donau

Diese hochwertige 2-Zimmer-Wohnung verbindet großzügige Räume, eine energieeffiziente Bauweise und absolute Ruhelage mit städtischer Infrastruktur. Im **4. Stock mit Lift** genießen Sie einen schönen Ausblick über die umliegenden Dächer und ins Grüne.

Exklusive Highlights

- **Wohnnutzfläche:** 59,39 m² mit großzügiger Raumaufteilung
- **Balkon:** 9,09 m², überdacht und direkt vom Wohnzimmer erreichbar
- **Absolute Ruhelage** mit schönem Ausblick
- **4. Liftstock** mit großen Fensterflächen und heller Wohnatmosphäre
- **Bezug:** ab sofort möglich
- **Fußbodenheizung über eine zentrale Wärmepumpenanlage**
- **Energieeffizientes Gebäudekonzept** mit Vollwärmeschutzfassade und dreifach verglasten Kunststoff-Aluminium-Fenstern
- **Moderne komplett eingerichtete Einbauküche** mit Backofen, Kochfeld, Dunstabzug, Geschirrspüler und Kühl-Gefrierkombination
- **Stilvolles Badezimmer** mit bodengleicher Dusche, Glasabtrennung, Kopf- und Handbrause sowie Waschmaschinenanschluss
- **Separate Toilette**
- **Eichenparkett** und helle Fliesen in Marmoroptik im Badezimmer
- **Digitale Videogegensprechanlage** sowie brand- und einbruchhemmende Wohnungseingangstür
- **Zugeordneter Einlagerungsraum**
- **Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume** im Wohnhaus

Die lichtdurchflutete **Wohnküche mit 26,51 m²** bietet viel Platz für Wohnen, Kochen und gesellige Abende. Die seitlich angeordnete Einbauküche lässt ausreichend Raum für einen Essplatz und eine gemütliche Wohnlandschaft. Das **18,10 m² große Schlafzimmer** schafft einen großzügigen Rückzugsort und bietet je nach Einrichtung auch Platz für eine Leseecke oder einen kleinen Arbeitsplatz.

Der **überdachte Balkon** erweitert den Wohnbereich ins Freie. Ob Frühstück am Morgen oder ein entspannter Abend mit Blick über die Dächer: Hier genießen Sie Ihren eigenen Platz zum Durchatmen.

Öffentliche Verkehrsmittel und Nahversorgung im Umfeld sowie die Freizeitmöglichkeiten rund um die **Alte Donau** ergänzen die Wohnqualität. ie Kombination aus **Ruhelage, großzügigen Räumen und moderner Ausstattung** macht diese Wohnung zu einem idealen Zuhause für Menschen mit **Anspruch an Stil und Wohnkomfort**.

Kaufpreis: € 399.000,–

Bezug: ab sofort

www.schantl-ith.at

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

o Grundbuchauszug

o Wohnungseigentumsvertrag

o Nutzwertgutachten

o Eigentümerversammlungsprotokoll (falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

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 <250m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <750m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <750m
Bank <750m
Post <750m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap