

# **Wohnen am Freizeitparadies Alte Donau Nähe UNO-City**



**Objektnummer: 7202**

**Eine Immobilie von Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wagramer Straße
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	41,42 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	4,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 28,33 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Gesamtmiete	1.190,00 €
Kaltmiete (netto)	961,20 €
Kaltmiete	1.117,14 €
Betriebskosten:	100,69 €
Heizkosten:	48,78 €
USt.:	24,08 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

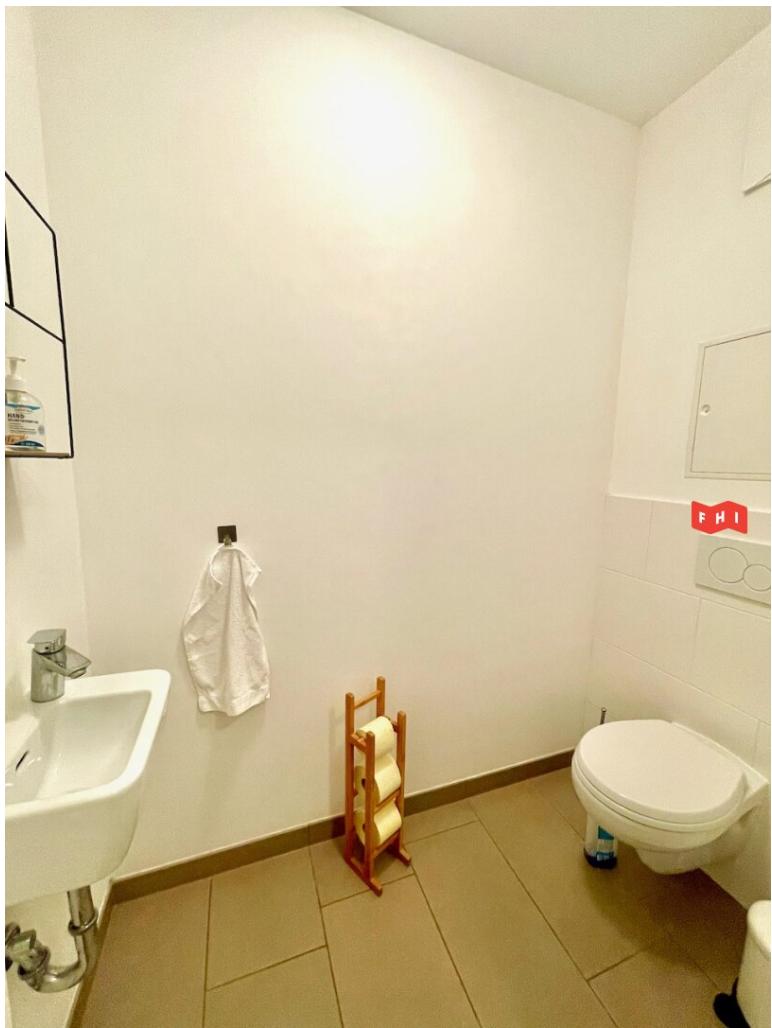


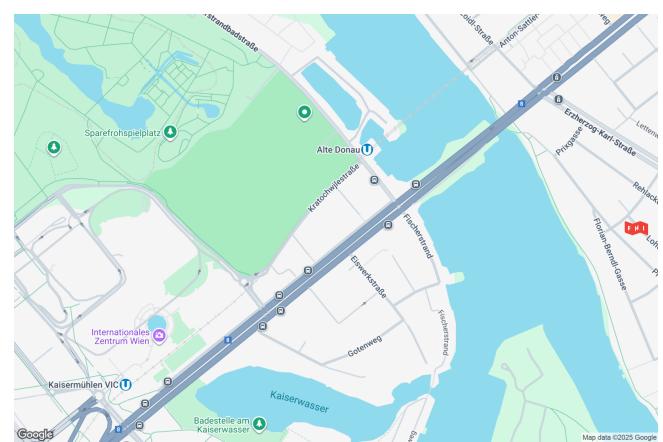
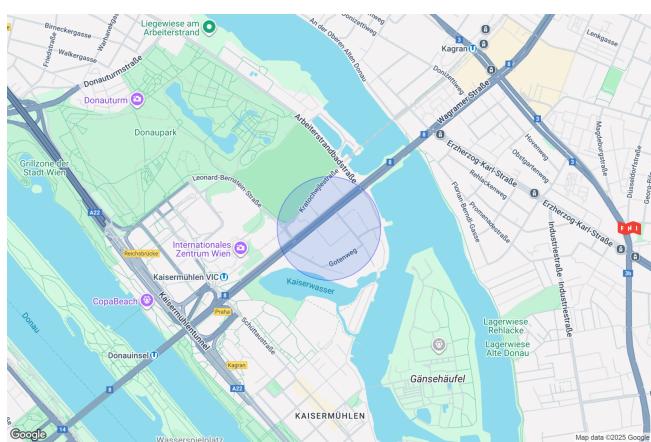


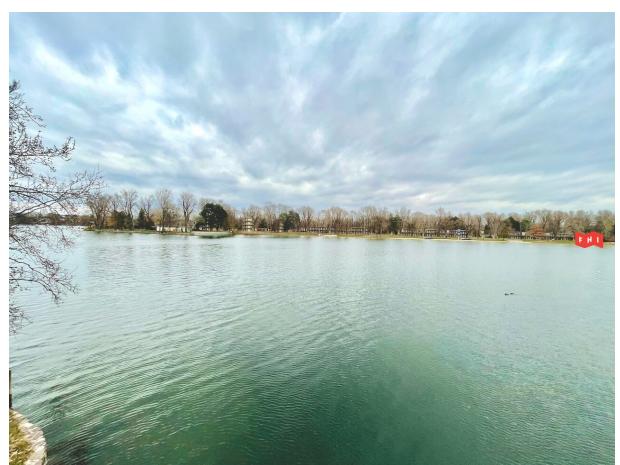


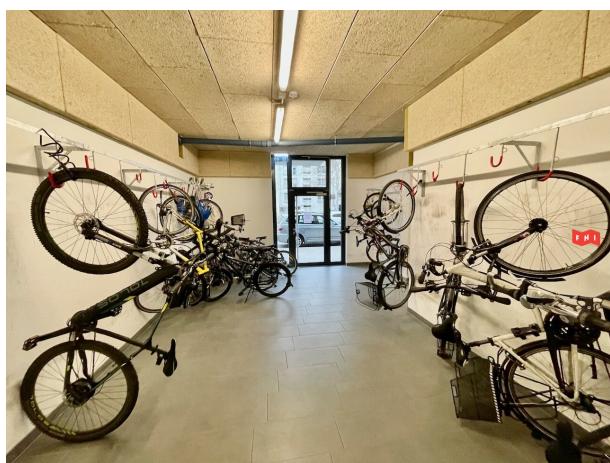


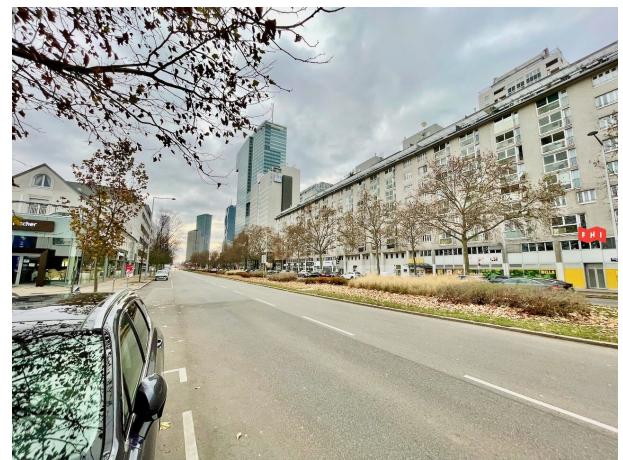
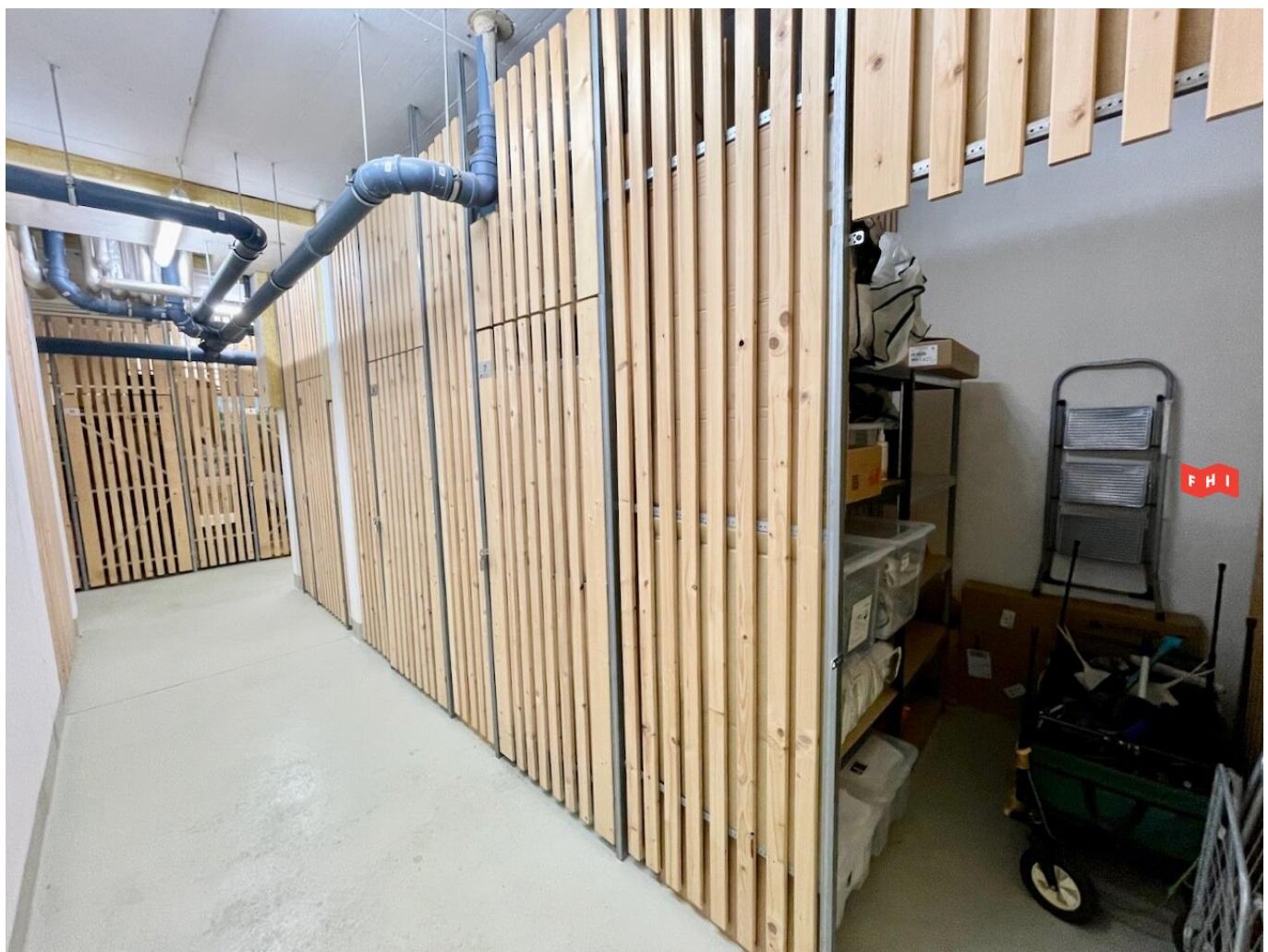












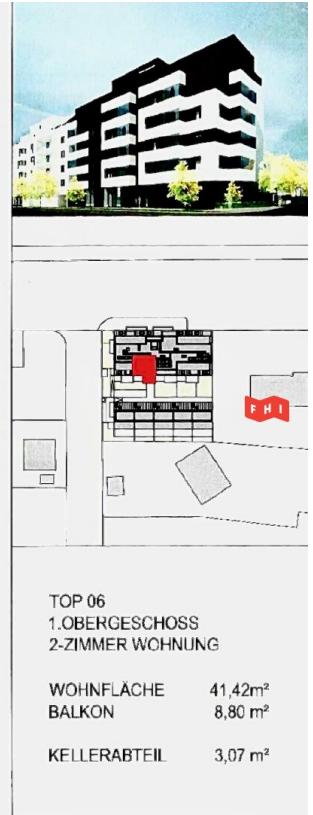


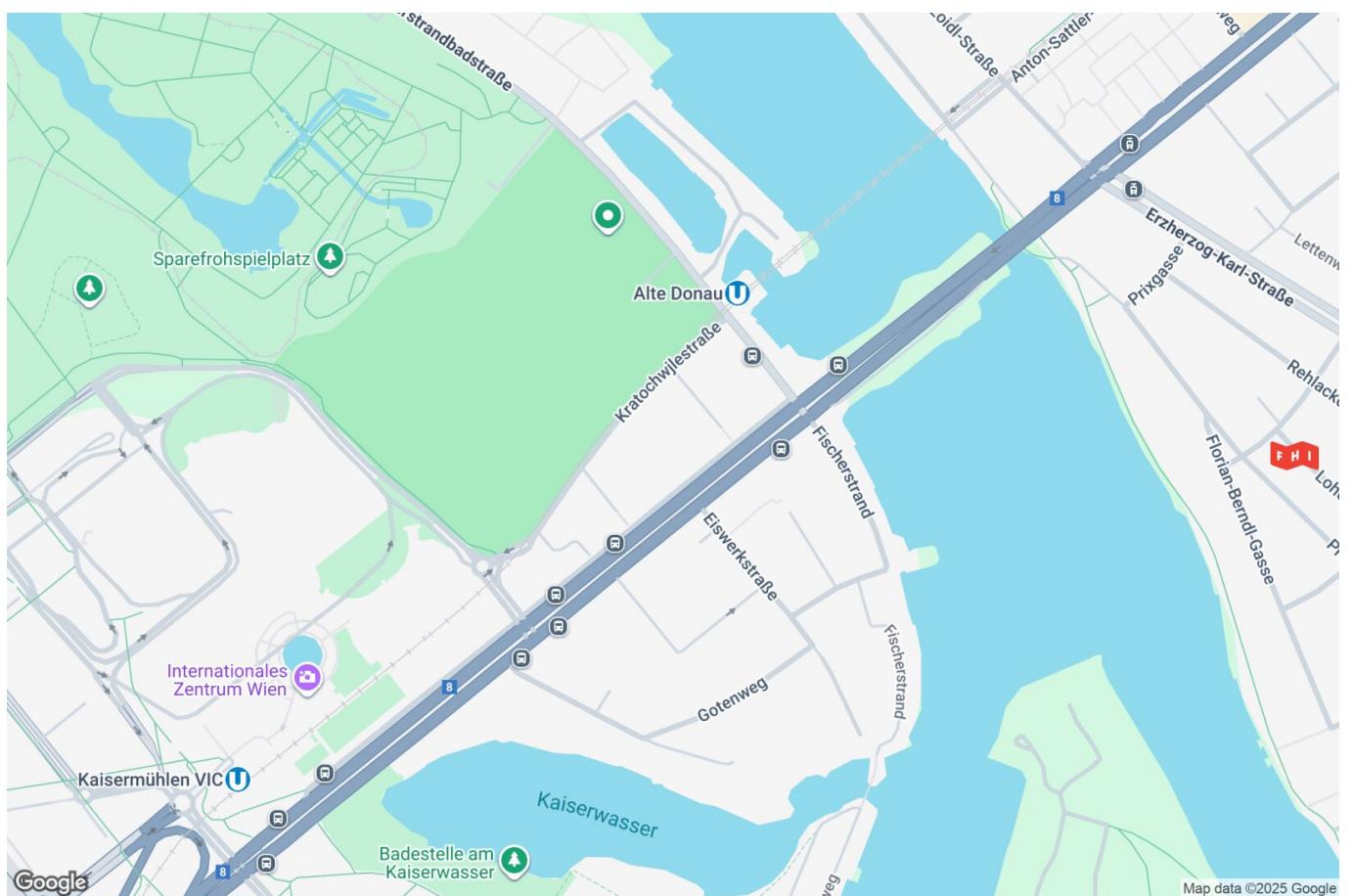
1.OBERGESCHOSS

Raum	Fläche
VR	3.77 m <sup>2</sup>
WC	1.78 m <sup>2</sup>
Bad	4.40 m <sup>2</sup>
Wohnküche	20.21 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	11.26 m <sup>2</sup>
	41.42 m <sup>2</sup>

**TOP 06**  
**1.OBERGESCHOSS**  
**2-ZIMMER WOHNUNG**

<b>WOHNFLACHE</b>	<b>41,42m<sup>2</sup></b>
<b>BALKON</b>	<b>8,80 m<sup>2</sup></b>
<b>KELLERABTEIL</b>	<b>3,07 m<sup>2</sup></b>





# **Objektbeschreibung**

Die Wünsche und Vorstellungen eines modernen Klientels erfüllt diese neuwertige ca. 41,42m<sup>2</sup> Neubauwohnung (Baujahr 2018) mit einer ca. 8,80m<sup>2</sup> großer Balkon in ausgezeichneter Lage an der Alten Donau.

Das Objekt liegt in einer modernen Wohnhausanlage - erbaut in Niedrigenergiebauweise - bei der Alten Donau. Die Wohnung liegt ruhig im 1. Liftstock und ist südostseitig ausgerichtet.

Die Gesamtmiere beträgt € 1.132,74 inkl. BK USt. zzgl. € 43,12 Heizung und € 14,14 Warmwasser.

## **Aufteilung**

Vorraum, geräumiges Wohnzimmer mit offenem Küchenbereich, ca. 8,8m<sup>2</sup> Balkon, Schlafzimmer, Einbauküche, Fliesenbad mit Wanne und Waschmaschinenanschluss, separates WC.

## **Ausstattung**

Fußbodenheizung, hochwertige Parkettböden (Eiche), Keramischer Belag = Feinsteinzeug in Bad und WC, Fußbodenzentralheizung, Sicherheitstüre W3, Tiefgaragenplatz auf Anfrage möglich, Personenlift, Kellerabteil, 2 Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume, die Wohnung ist teilmöbliert.

## **Infrastruktur**

Das Natur- und Freizeitparadies Alte Donau, Donauinsel, sowie der Donaupark liegen direkt vor der Wohnhausanlage und laden Sie zu ausgedehnten Spaziergängen, Freizeitaktivitäten (Radfahren, Schwimmen, Segeln - bzw. Bootfahren, die Sportanlage Donaucity bietet ein, Tennis, Paddel-Tennis, Fußball, Football sowie Kampfsport) und allerlei kulinarischen Genüssen (Restaurant zur Alten Kaisermühle, Resataurant Hofbauer-Ufertaverne, Restaurant Strandcafé, Bootshaus u. das Schinakl) ein.

In nächster Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten (Billa 30m, Donauzentrum 1.000m).

Mit der U-Bahnlinie U1 Station Alte Donau erreichen Sie in kurzer Zeit den Verkehrsknotenpunkt Prater Stern mit zahlreichen Anbindungsmöglichkeiten zur U-Bahnlinie 2, sämtlichen Schnellbahnenlinien, Autobus- u. Straßenbahnenlinien sowie das nahegelegene Einkaufszentrum-Donauzentrum. Weiters befindet sich eine Haltestelle der Vienna Airport Buslinie VAB 3 in der Nähe.

**Für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne telefonisch oder per E-Mail zur Verfügung.**

**FHI Real Estate GmbH**

**t** +431342222

**f** +43134222211

**e** ap@fhi.at

**[www.fhi.at](http://www.fhi.at)**

Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <2.250m

Krankenhaus <3.250m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <2.250m

Höhere Schule <2.250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <750m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <750m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap