

## **Wohnen in der Donaustadt: zwischen Natur und Stadtzentrum**



**Objektnummer: 25804**

**Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	102,63 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	20,37 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	41,30 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 33,62 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	699.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	183,82 €
<b>USt.:</b>	18,38 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

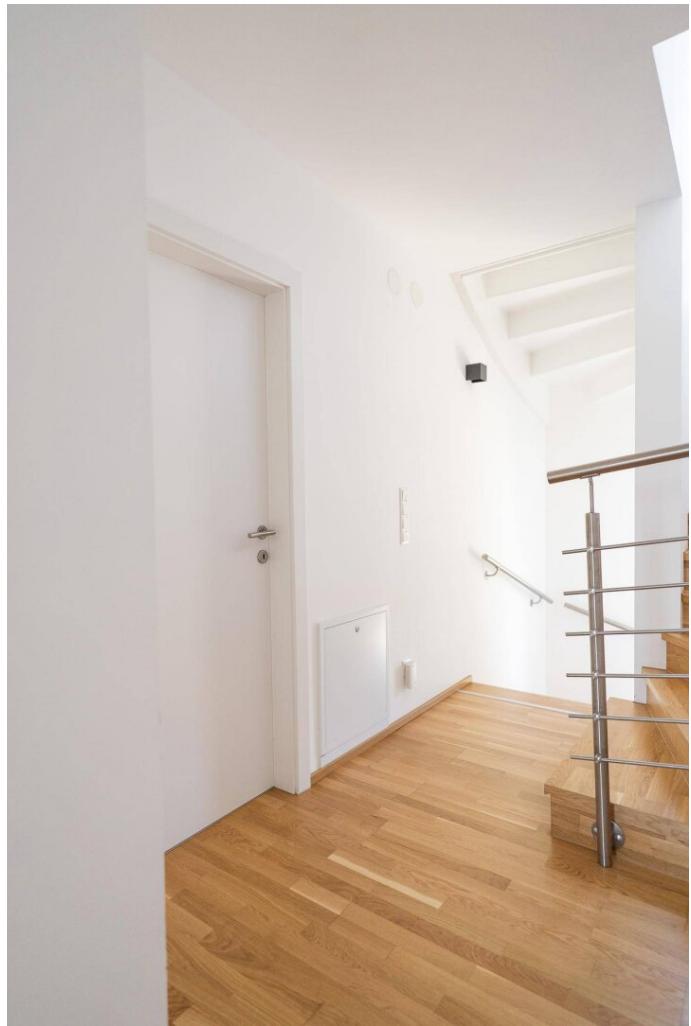
### Eszter Virasztó

WERTIMMOBILIEN Consulting KG  
Kärntner Ring 5-7  
1010 Wien

T +43 676 8 50 60 8 703

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

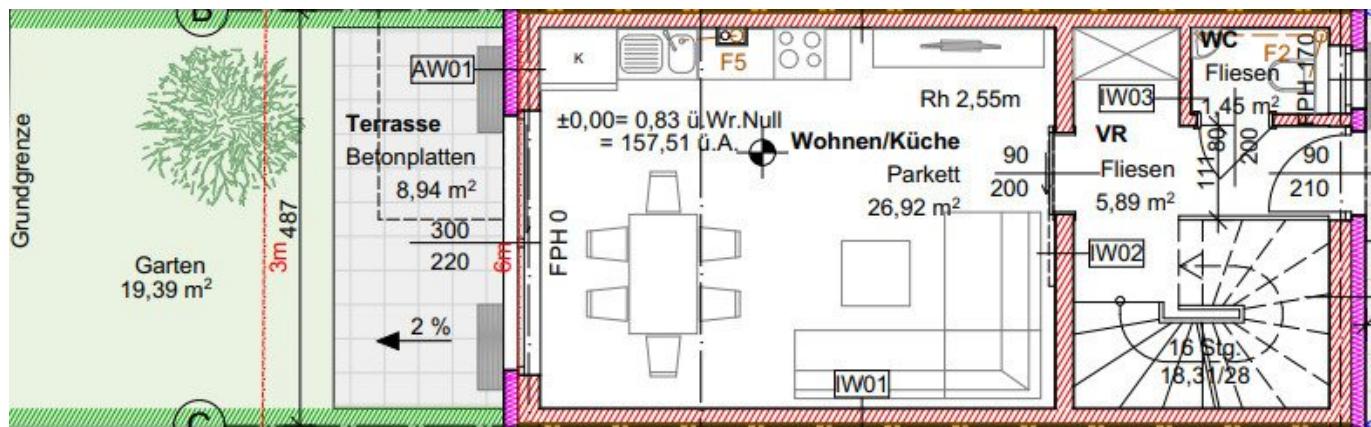


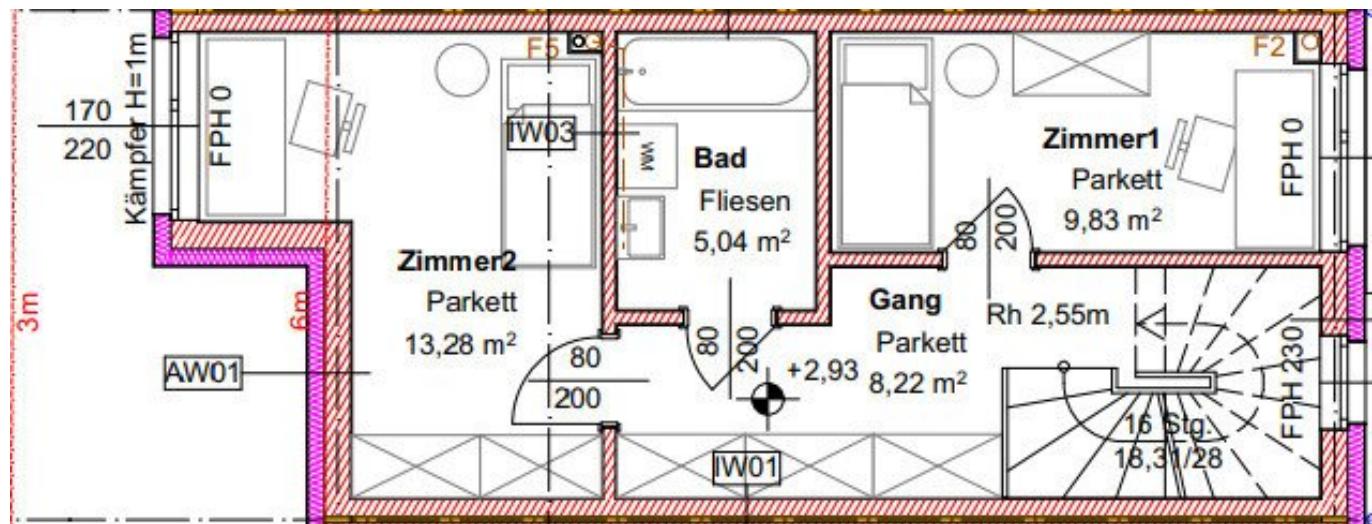


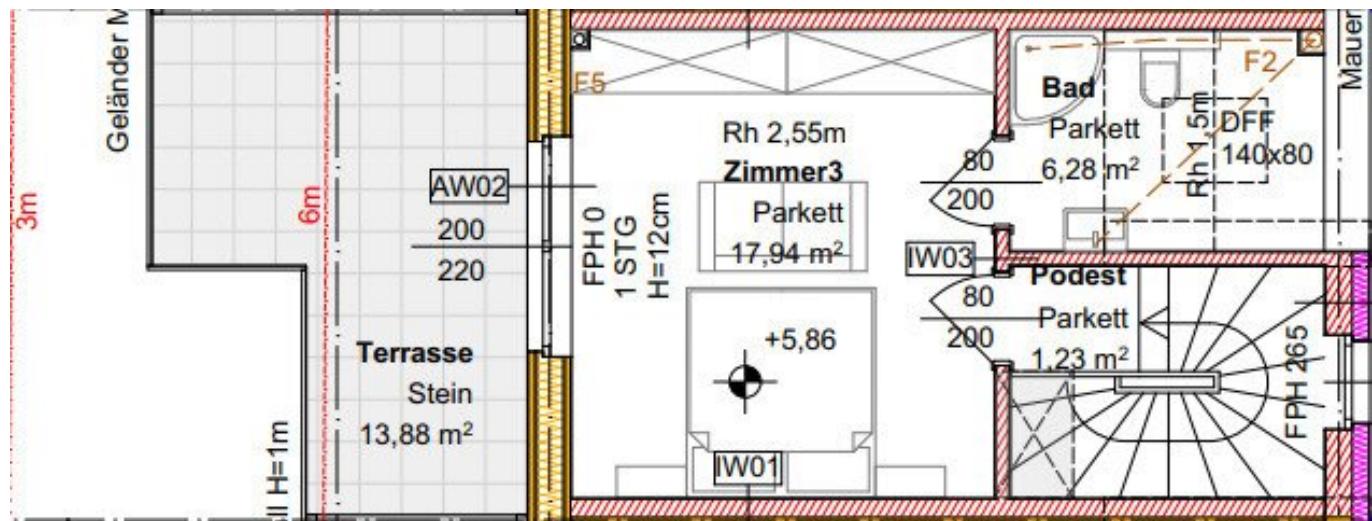


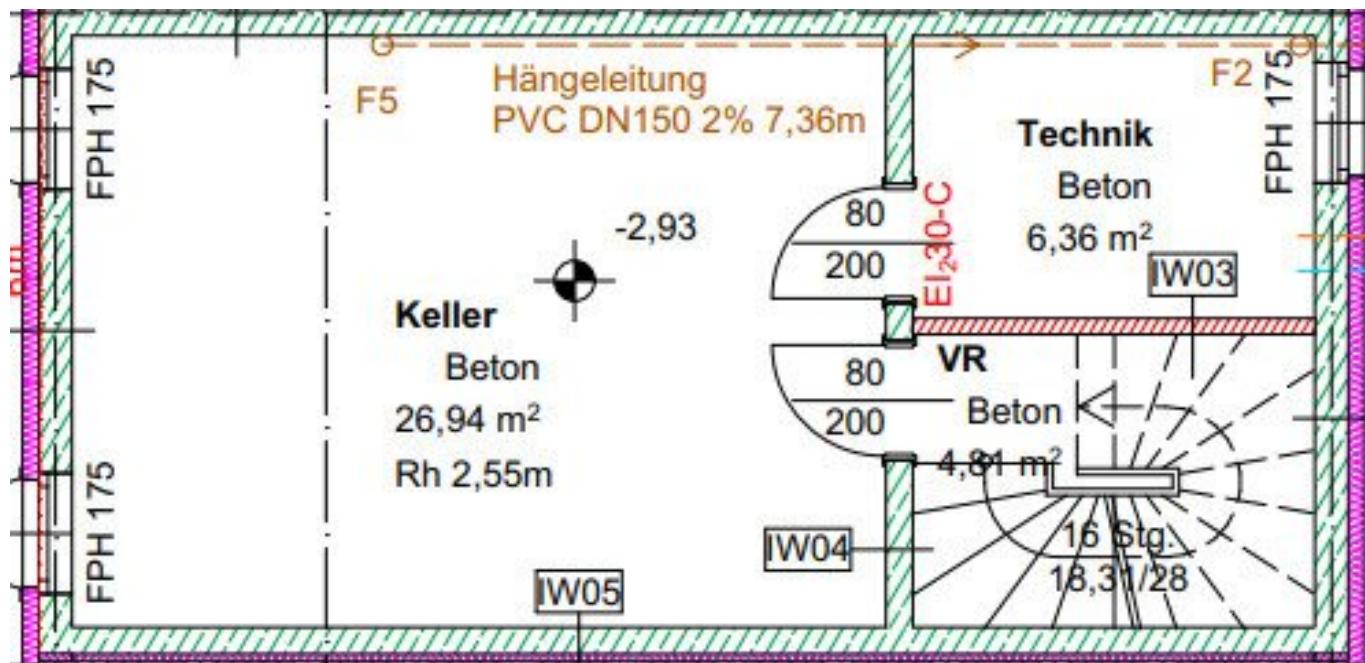












# Objektbeschreibung

## Zum Projekt

Die **Wohnhäuser** befinden sich am Adonisweg und liegen am **Stadtrand von Wien** in ruhiger **Siedlungslage**. Hier wurden **hochwertige Niedrigenergie-Reihenhäuser** in **ökologischer Ziegelmassiv-Bauweise** errichtet. Die Häuser verfügen über **3 Stockwerke**: Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß. Jedes Haus verfügt zusätzlich über einen **ausgebauten Keller**, sowie einer **Terrasse** mit traumhafter **Fernsicht**. Im Erdgeschoß befindet sich der Ausgang auf die Terrasse mit Zugang zu Ihrem **privaten Garten**.

## Lage

Die **Donaustadt** ist ein seit 1954 bestehender Bezirk im Osten der Stadt. Die fast ein Viertel des Wiener Gemeindegebiets ausmachende Donaustadt zeichnet sich durch ein vielfältiges Erscheinungsbild aus. Neben einer hervorragenden Infrastruktur mit der Nähe zum **Zentrum** punktet der Bezirk mit seinen Großwohnsiedlungen wie den Trabrenngründen und Einfamilienhaussiedlungen und dem **Büro- und Wohnhochhausviertel** wie dem **Donauzentrum**, der **Vienna DC** mit der **UNO City**. Auch die **Seestadt Aspern**, die zu den **größten aktuellen Stadtteilentwicklungsprojekten Europas** zählt, ist nur wenige Minuten entfernt. Der 22. Bezirk beherbergt zudem wichtige **Naherholungs- und Naturschutzgebiete** wie die **Alte Donau** und die **Lobau** sowie einen Teil des **landwirtschaftlich geprägten Marchfelds**, diese können alle mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreicht werden.

## Infrastruktur

Mit der **Buslinie 89A** erreichen Sie die **U2** und mit der **Buslinie 24A** die **U1**. Die nächste **S-Bahn Station** Wien Aspern-Nord ist ca. 10 Minuten mit dem Auto entfernt. Die **A23 Südosttangente** ist ebenfalls in wenigen Minuten mit dem PKW erreichbar.

## Zum Projekt

Im Adonisweg im 22. Wiener Gemeindebezirk werden sechs **hochwertige niedrigenergie Reihenhäuser** in **ökologischer Ziegelmassiv Massiv-Bauweise** errichtet. Die Häuser verfügen über Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß. Jedes

Haus verfügt zusätzlich über einen **Keller**, sowie einer **Terrasse** im Dachgeschoß mit wunderbarer **Fernsicht!** Im Erdgeschoß befindet sich der Ausgang auf die Terrasse.

Für wohlige Wärme sorgt eine **Fußbodenheizung**. Als Sonnenschutz und für Ihre Sicherheit verfügen die Fenster über eingebaute **elektrisch bedienbare Rollläden**.

Die Häuser wurden mit **hochwertigen Parkettböden**, sowie **Fliesen** in den Nassräumen ausgestattet.

## Zum Haus

Das Haus hat eine Wohnfläche von **ca. 103 m<sup>2</sup>**, zusätzlich **ca. 41 m<sup>2</sup>** Kellerfläche, **ca. 19 m<sup>2</sup>** Terrassen, und **ca. 20 m<sup>2</sup>** Garten.

Die Raumauflistung ist wie folgt:

### Erdgeschoß:

- Vorraum
- Wohn- Essbereich
- WC
- Ausgang in den Garten

### Obergeschoß:

- Gang
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer

### Dachgeschoß:

- Schlafzimmer
- Badezimmer
- kleine Garderobe
- Ausgang zur Dachterrasse

## Keller:

- Vorraum
- großer Hobbyraum
- Technikraum

## Lage

Die Donaustadt ist der 22. Wiener **Gemeindebezirk** und befindet sich nördlich der **Donau** und ist mit einer Fläche von **102,34 Quadratkilometer** der **größte** Wiener Gemeindebezirk. In der Donaustadt wohnen rund **184.000 EinwohnerInnen**. Der Bezirk verfügt noch über das meiste **Entwicklungspotential** da es auch noch viele **Äcker** und **Wiesen** gibt. An den U-Bahnlinien **U1** und **U2** hat sich der Bezirk bereits sehr städtisch entwickelt und ist dadurch perfekt an das Wiener Stadtzentrum angebunden. Bekannt ist die Donaustadt vielen durch Fernsehsendungen wie "**Kaisermühlen Blues**". Seit der Produktion dieser Sendung hat sich allerdings viel verändert.

Das **Schöne** am 22. Bezirk sind vor allem die großen Naherholungsgebiete "**Alte Donau**", "**Neue Donau**" sowie die **Lobau** (welche mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreicht werden kann), aber gleichzeitig die hervorragende Infrastruktur wie das **Donauzentrum**, die **Vienna DC** mit der **UNO City** sowie die Nähe zum **Zentrum**.

Familien schätzen im 22. Bezirk die **hervorragende Infrastruktur**, die flache Lage am Land sowie die direkte Nähe zu Wien.

Das Projekt befindet sich im Adonisweg und liegt am Ortsrand von Wien in einer Siedlungslage. Ein Bus hält in der Nähe und verbindet mit der U2.

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 <3.000m  
Apotheke <4.000m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <3.500m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <5.500m

### **Sonstige**

Bank <4.000m  
Geldautomat <4.000m  
Post <4.000m  
Polizei <4.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.000m  
Straßenbahn <3.000m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap