

Wohnen in der Donaustadt: zwischen Natur und Stadtzentrum



Objektnummer: 25818

Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	102,63 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	20,37 m ²
Keller:	41,30 m ²
Heizwärmebedarf:	B 33,62 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Gesamtmiete	2.412,79 €
Kaltmiete (netto)	1.989,19 €
Kaltmiete	2.186,32 €
Betriebskosten:	197,13 €
USt.:	226,47 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

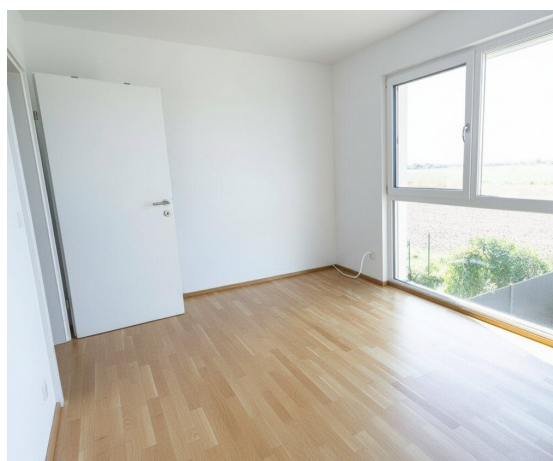
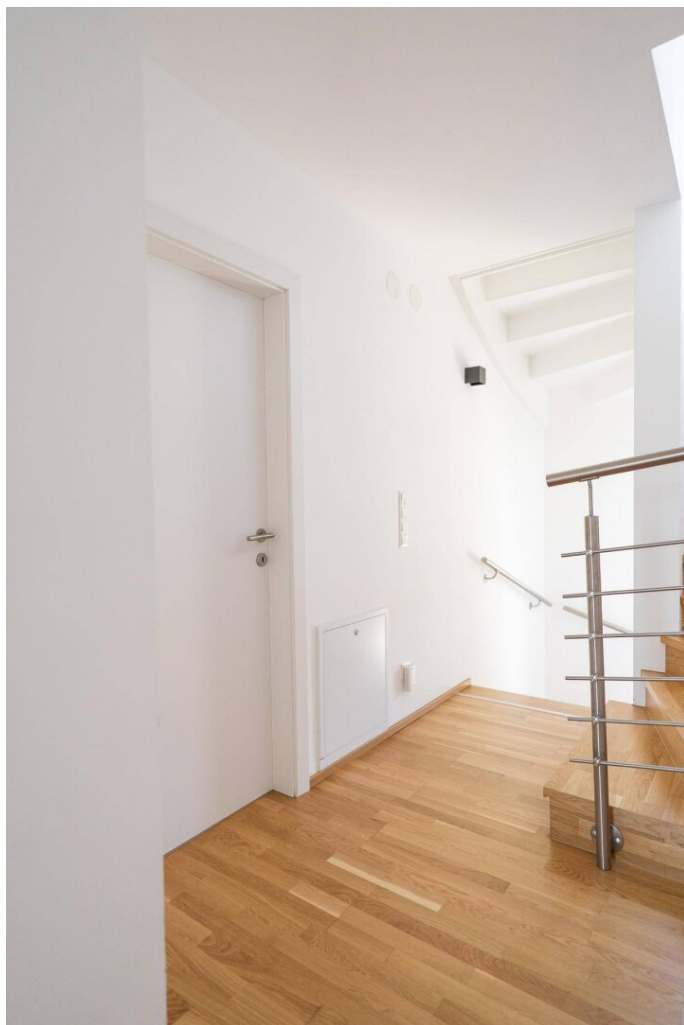
Ihr Ansprechpartner

Eszter Virasztó

WERTIMMOBILIEN Consulting KG
Kärntner Ring 5-7
1010 Wien

T +43 676 8 50 60 8 703

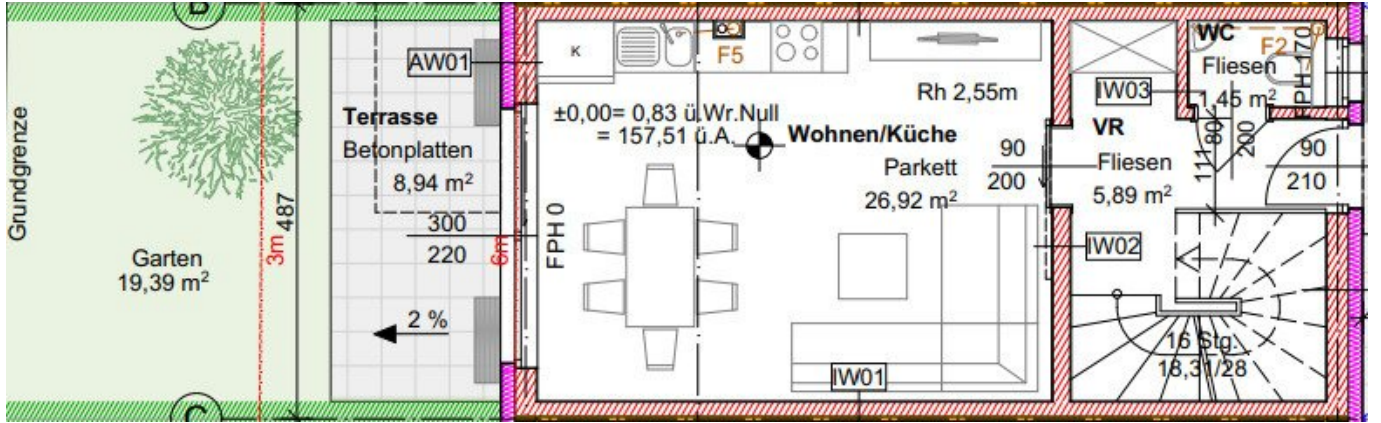


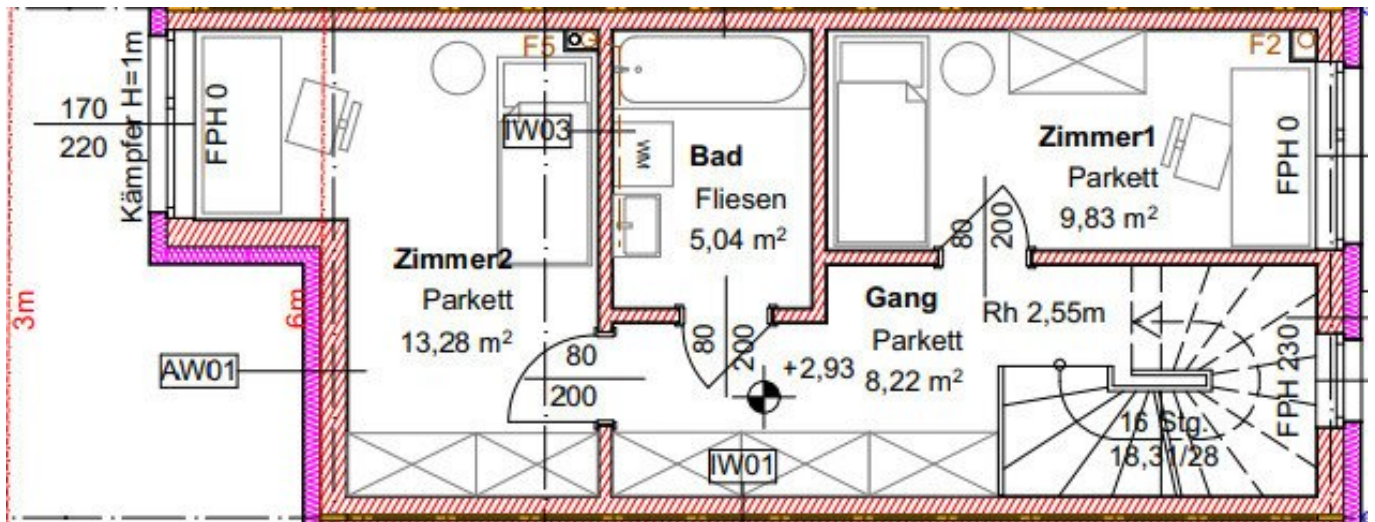


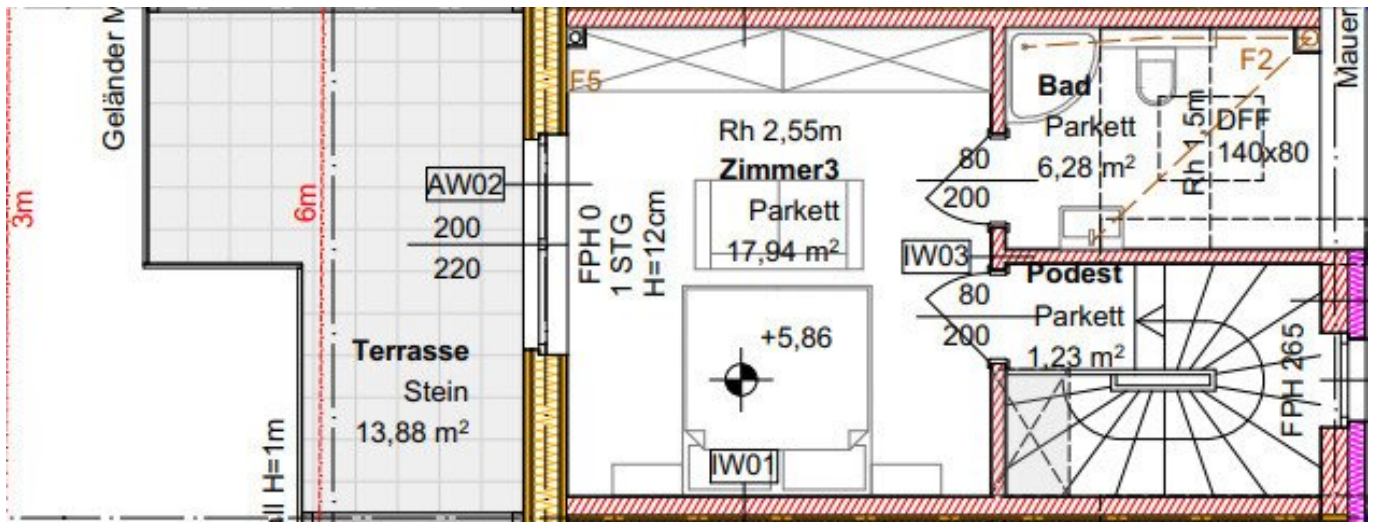


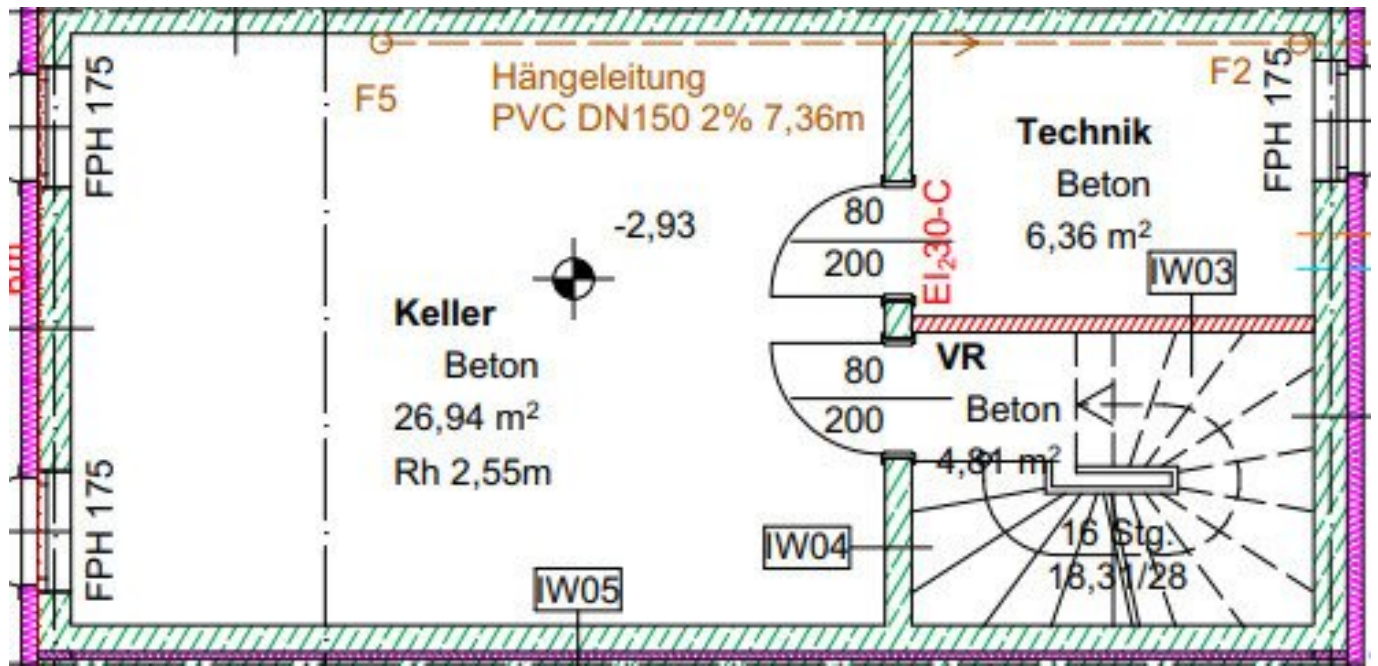












Objektbeschreibung

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 hervorragende 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 niedrigerenergie 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 m²**, zusätzlich **ca. 41 m²** Kellerfläche, **ca. 19 m²** Terrassen, und **ca. 20 m²** Garten.

Die Raumaufteilung 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 wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung 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 <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