

# DG Traum – Erstbezug am Naherholungsgebiet Lobau



Objektnummer: 2920

Eine Immobilie von DIEMAKLEREI Immobilientreuhand GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

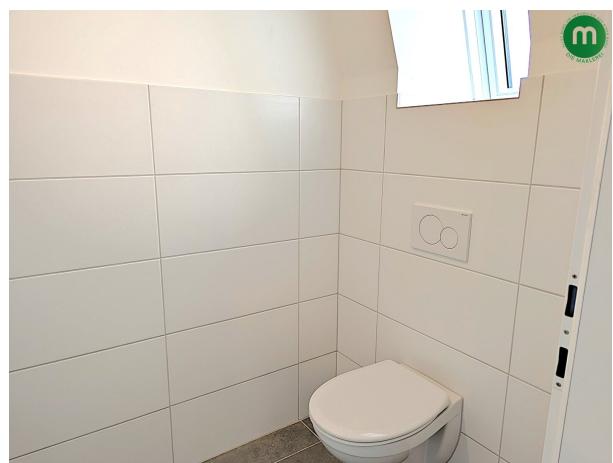
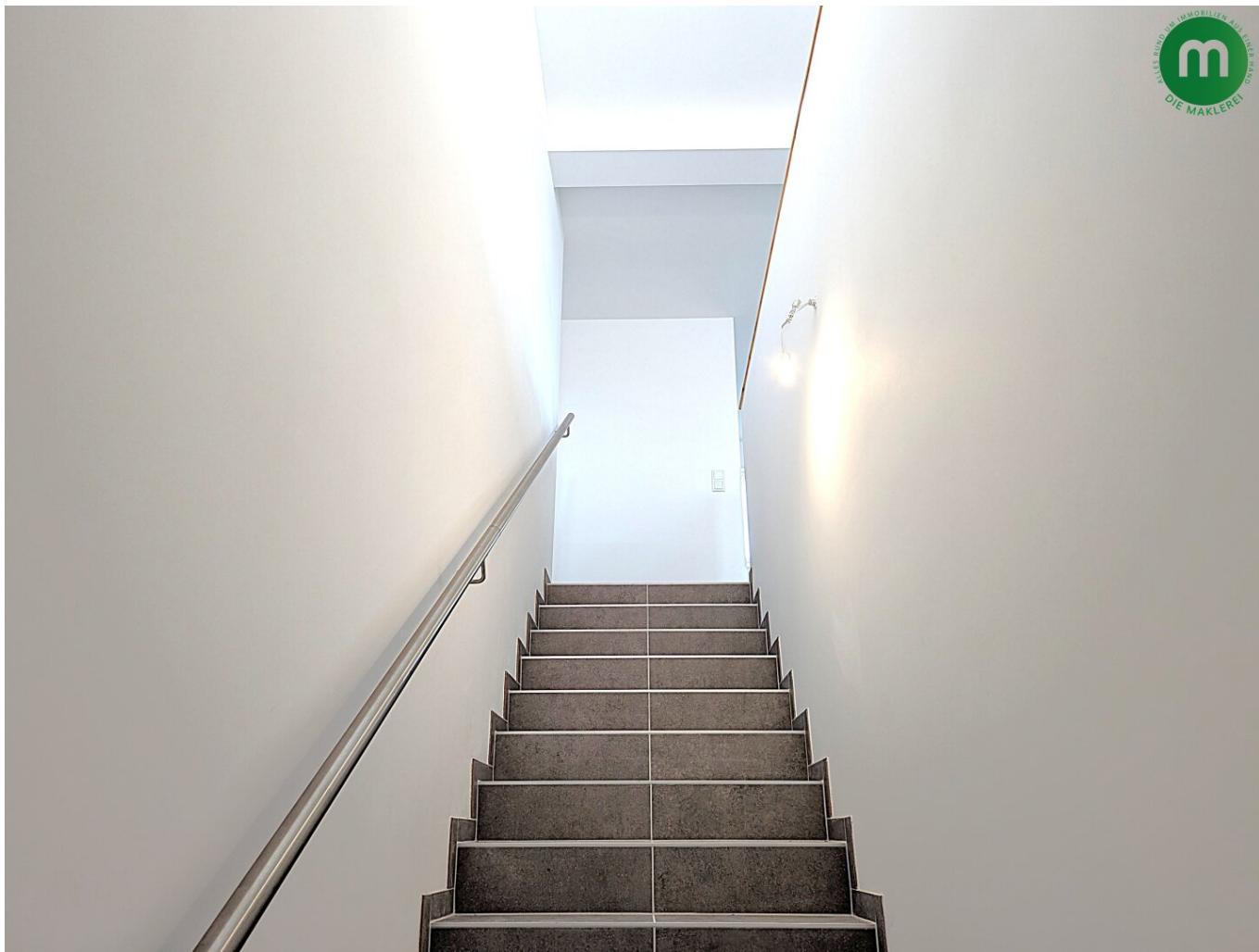
<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	97,17 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	108,79 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 31,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,73
<b>Gesamtmiete</b>	1.864,97 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.340,31 €
<b>Kaltmiete</b>	1.631,82 €
<b>Betriebskosten:</b>	262,36 €
<b>Heizkosten:</b>	58,30 €
<b>USt.:</b>	174,85 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

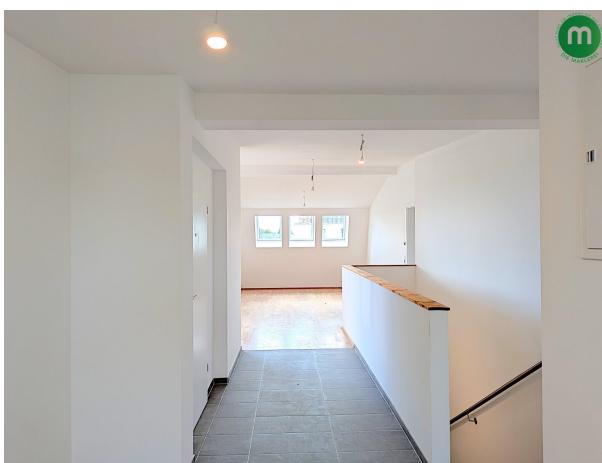
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



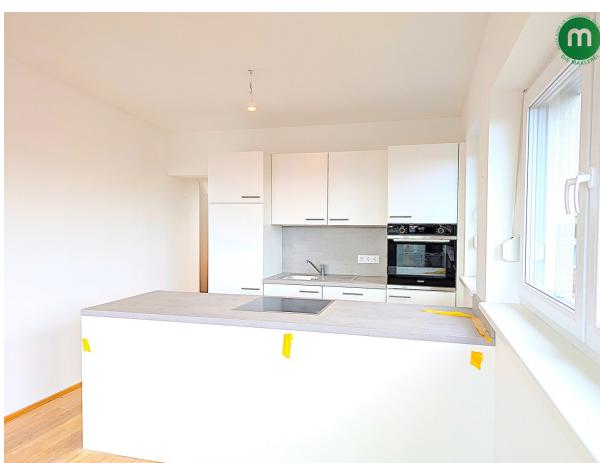
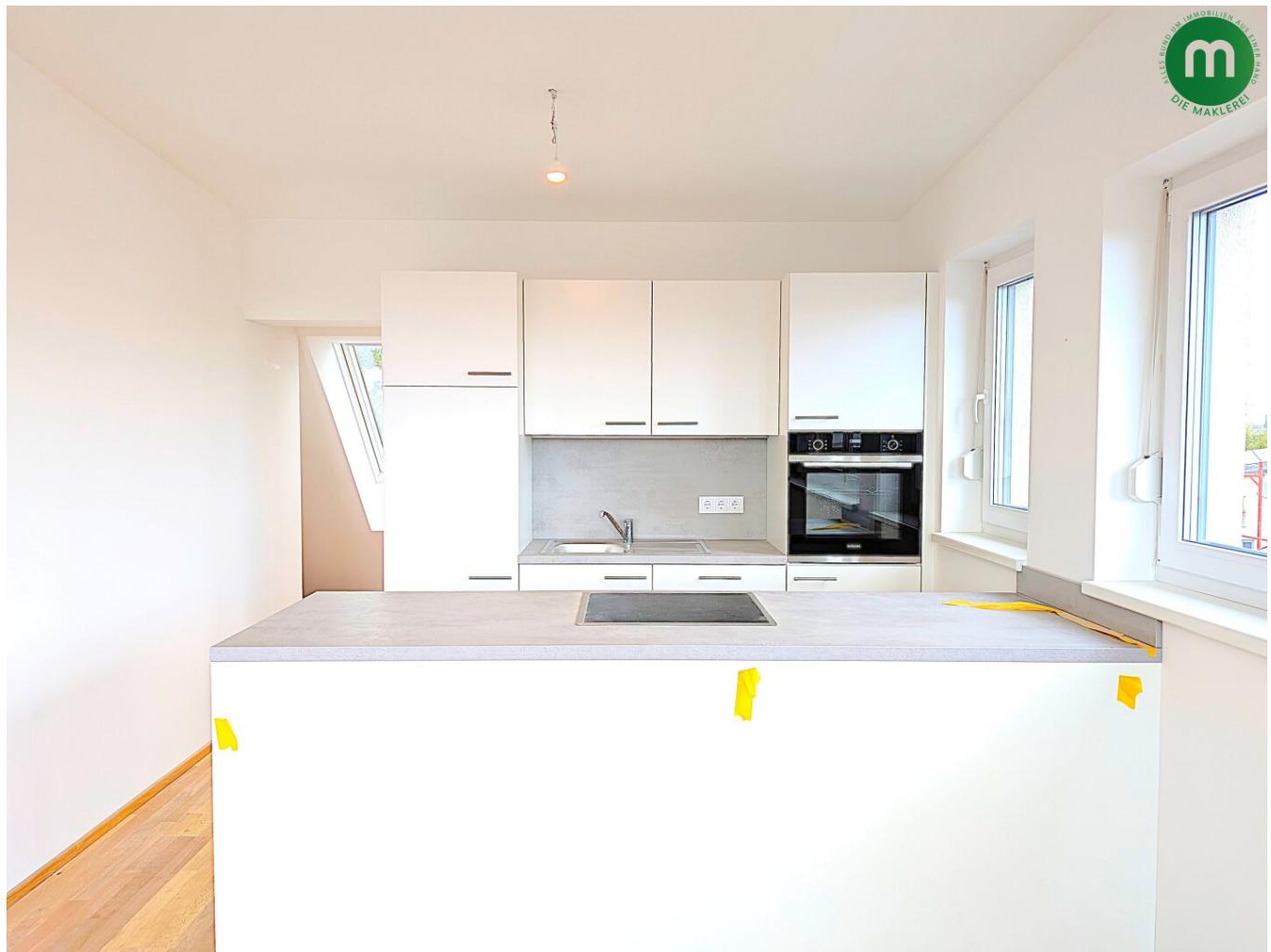
**Pino Reinhard Lux**







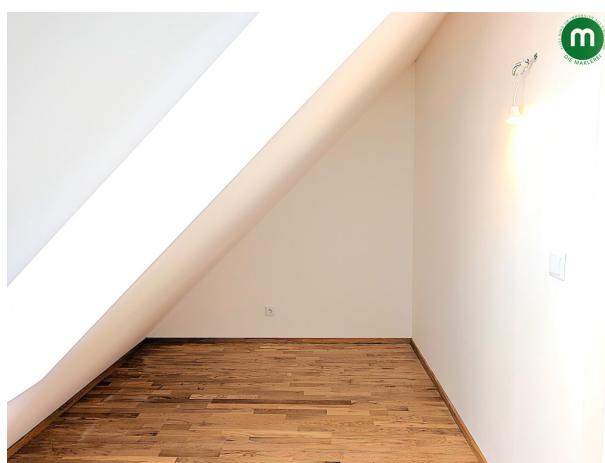
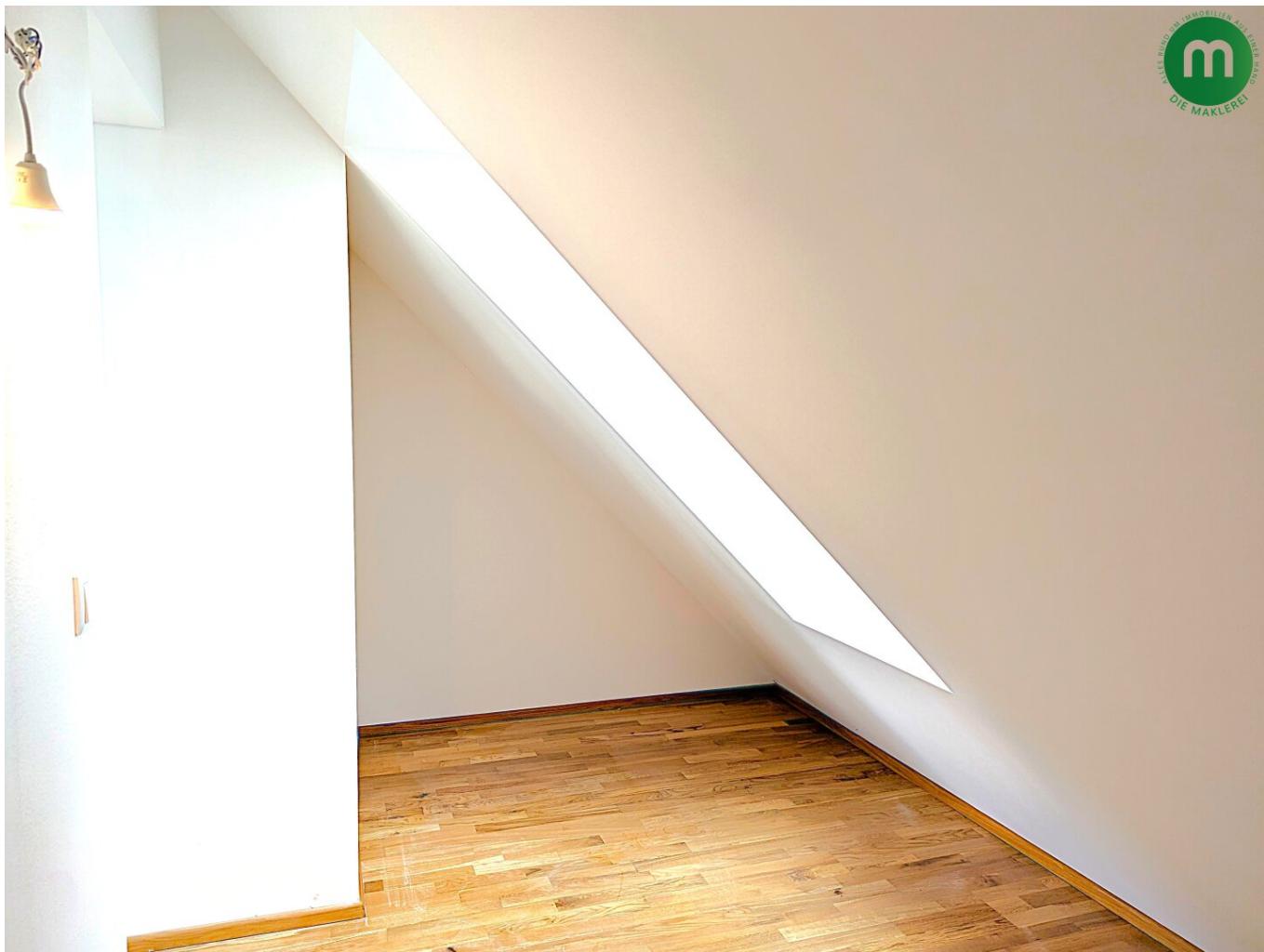




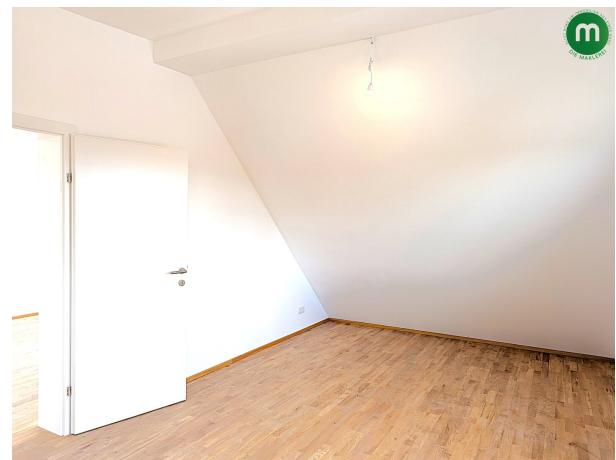
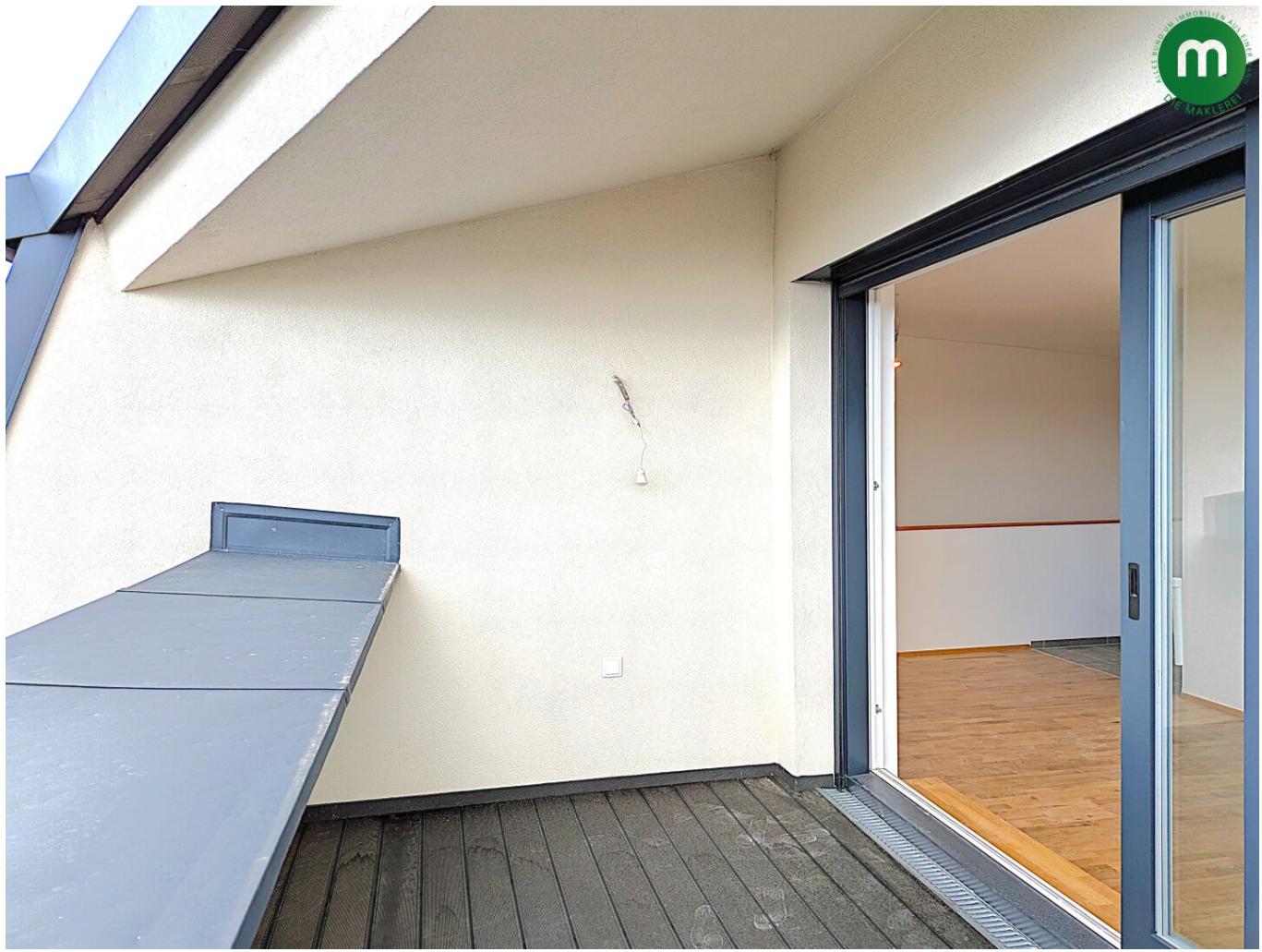




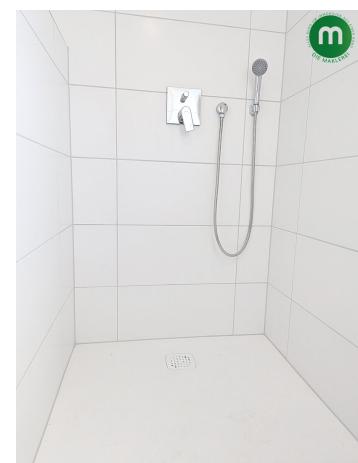
ALLES WENIGSTENS IMMOBILIEN AUF EINER HAND  
**m**  
DIE MAKLEREI

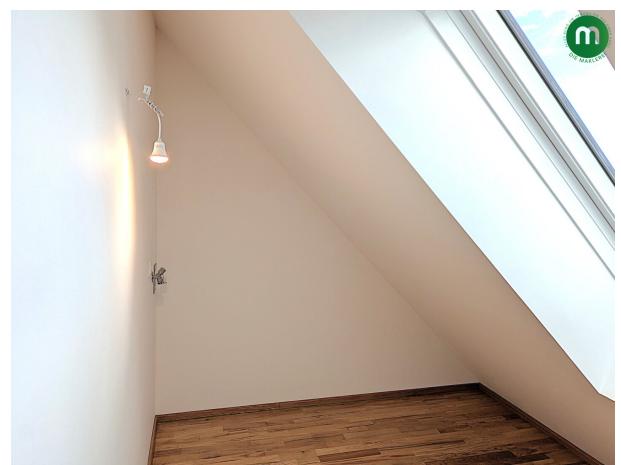
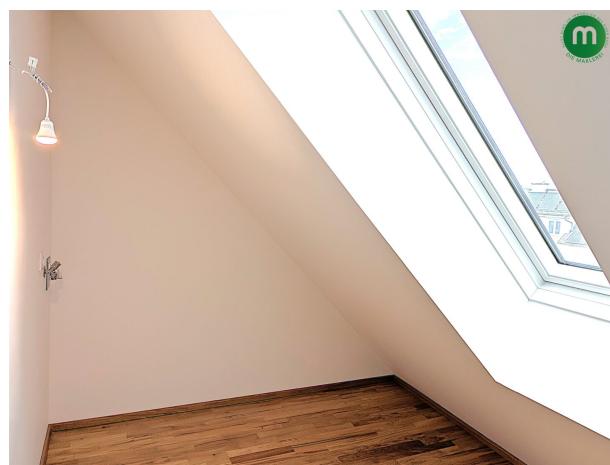




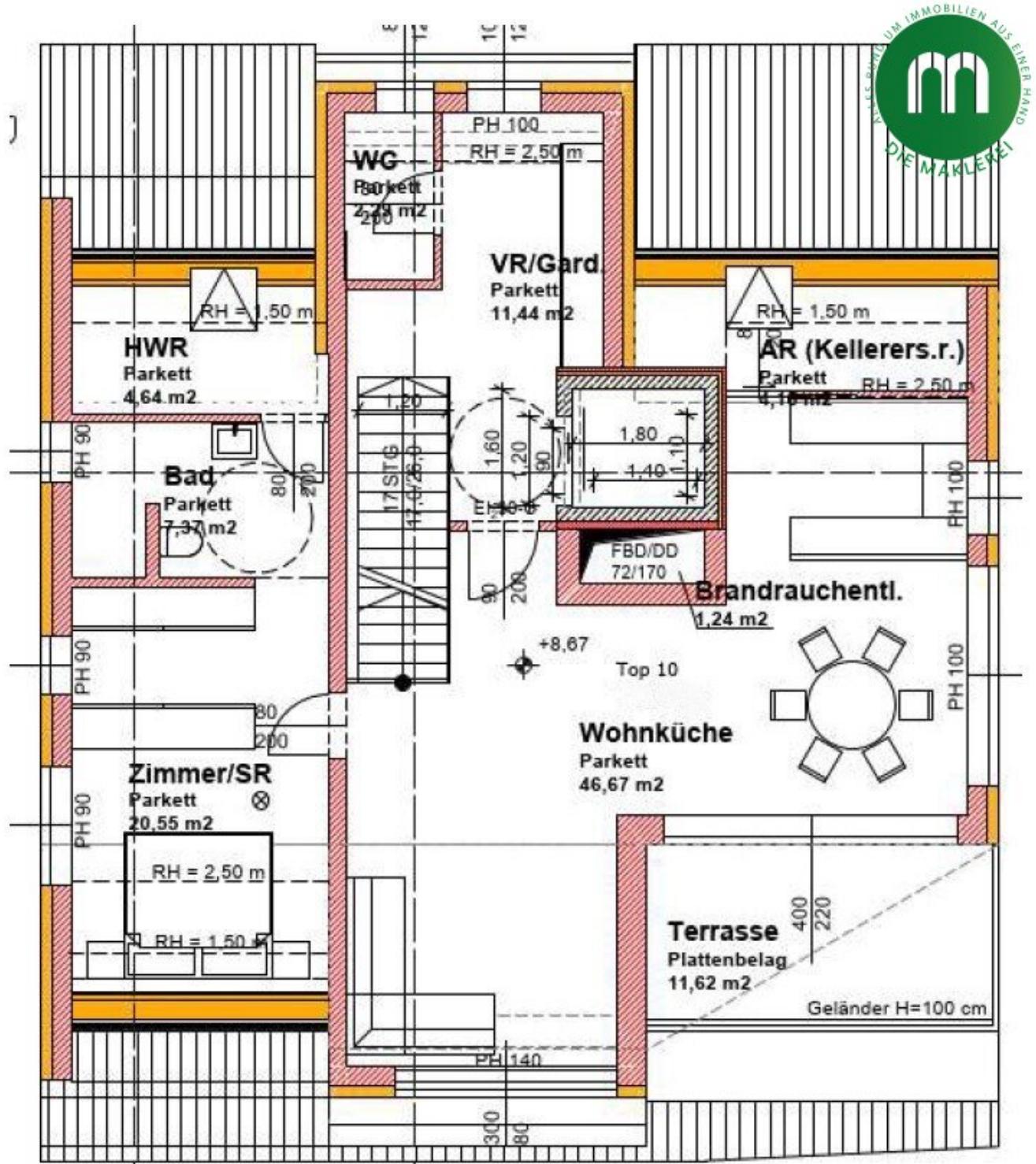


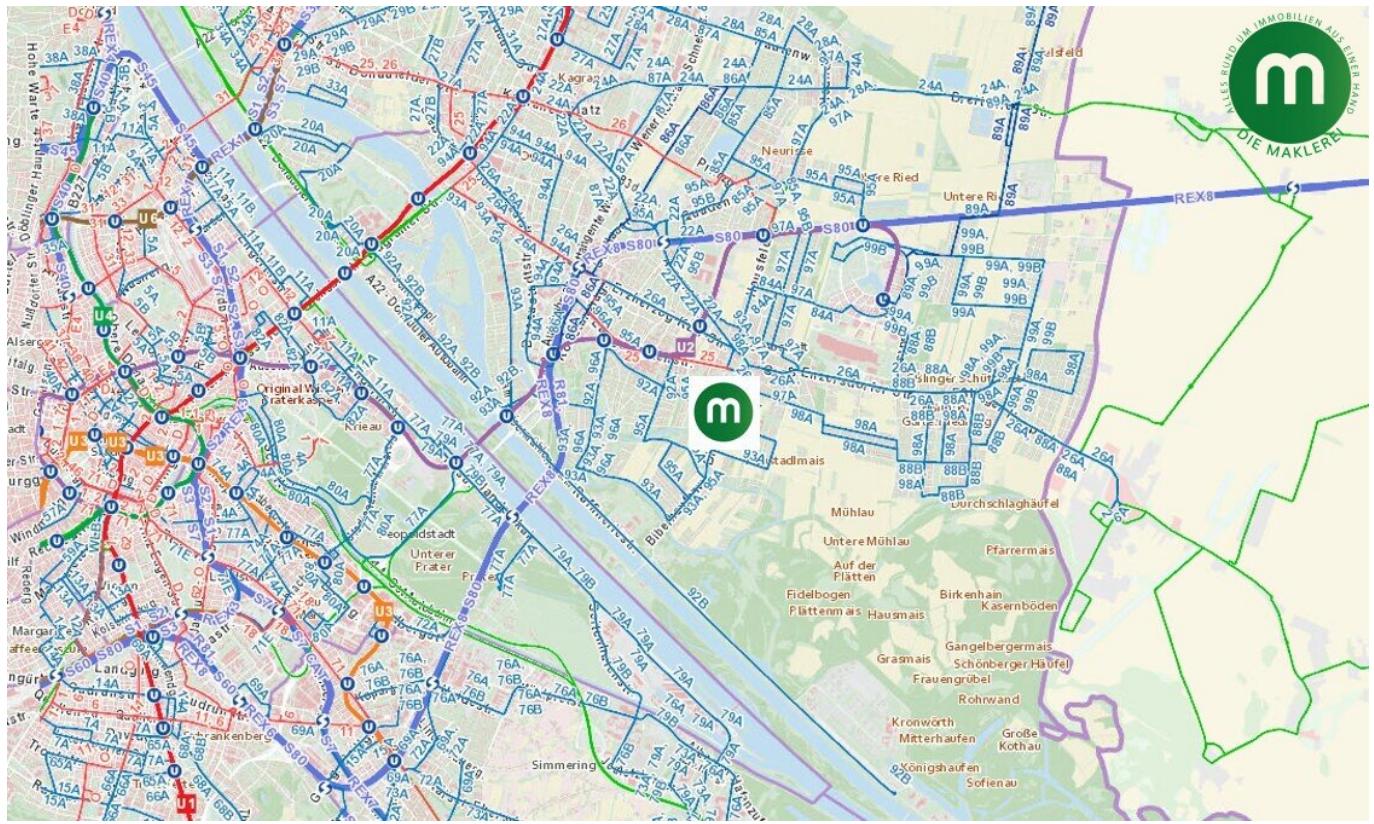












## Objektbeschreibung

Im grünsten Teil der Donaustadt, nur wenige Minuten von der Lobau und der Donauinsel entfernt, erwartet Sie diese außergewöhnliche **Dachgeschoßwohnung**. Auf rund **97 m<sup>2</sup>** **Wohnfläche** eröffnet sich Ihnen ein modernes Zuhause, das durch seine großzügige Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und eine sonnige **Terrasse** besticht. **Der Aufzug bringt Sie direkt in Ihre private Wohnetage** – Komfort und Exklusivität gehen hier Hand in Hand.

Die Wohnung verfügt über eine weitläufige **Wohnküche**, die bereits mit einer **modernen Einbauküche** ausgestattet ist und reichlich Platz für gemütliche Stunden und gesellige Abende bietet. Große Fenster sorgen für lichtdurchflutete Räume und schaffen eine offene, einladende Atmosphäre. Das Badezimmer überzeugt mit elegantem Design, Tageslicht, einer hochwertigen Dusche und WC. Ein praktischer **Abstellraum** ergänzt das Raumangebot ebenso wie ein eigener **Hauswirtschaftsraum**, in dem zB Ihre Waschmaschine Platz findet.

Besonderes Augenmerk wurde auf die Ausstattung gelegt: Edle **Parkettböden**, eine effiziente **Fußbodenheizung (Luftwärmepumpe)**, **dreifach verglaste Fenster** sowie hochwertige Sanitäreinrichtungen sind nur einige der Details, die dieses Penthouse zu einem Erstbezug der Extraklasse machen. Auf der Terrasse mit modernem **WPC-Bodenbelag** genießen Sie entspannte Stunden im Freien und einen Ausblick ins Grüne.

Die Lage könnte kaum besser sein: In unmittelbarer Nähe finden Sie die Naherholungsgebiete **Lobau** und **Donauinsel**, ideal zum Spazierengehen, Laufen oder Radfahren. Gleichzeitig profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur: Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in fußläufiger Entfernung, und dank der nahegelegenen Busstation gelangen Sie **in wenigen Minuten zur U-Bahn**. So erreichen Sie das Wiener **Stadtzentrum** rasch und unkompliziert, während auch der **Flughafen** in kurzer Zeit erreichbar ist.

Mit einem Heizwärmebedarf von nur 25 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse B) und einem Gesamtenergieeffizienzfaktor von 0,72 (Klasse A) erfüllt die Wohnung zudem modernste energetische Standards.

**Heiz- und Warmwasserkosten sind bereits in der Vorschreibung enthalten und werden akontiert verrechnet - Sie kümmern sich nur noch um Ihren Stromlieferanten.**

Dieses Penthouse vereint urbane Lebensqualität mit naturnaher Umgebung und ist damit die ideale Adresse für all jene, die das Besondere suchen.

---

**Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name,**

**Adresse, Telefon, E-Mail-Adresse) beantwortet werden.**

**Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.**

**Wenn der Kaufvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos. Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG ) hin.**

**Vielen Dank!**

#### **Nebenkosten lt. Nebenkostenübersicht!**

*Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).*

*Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.*

Alle Angaben im Angebot basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr auf Richtigkeit.

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 Doppelmaßlers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap