Sehr sonnige neue Top-Wohnung nahe der Alten Donau



Objektnummer: 1752

Eine Immobilie von RG3 Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,34 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	299.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.939,61 €
Betriebskosten:	94,31 €
USt.:	11,13 €

Infos zu Preis:

Der Bauzins basiert auf der gewichteten Fläche; der Durchschnitt liegt bei ca. 1,30 €/m².

Provisionsangabe:

10.764,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



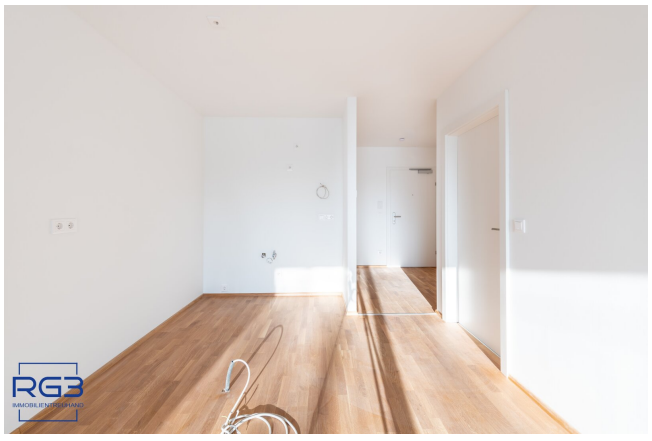
Ing. Richard Gstettner

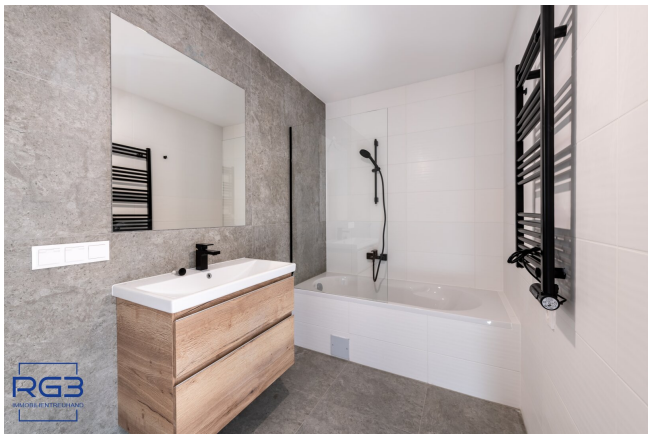














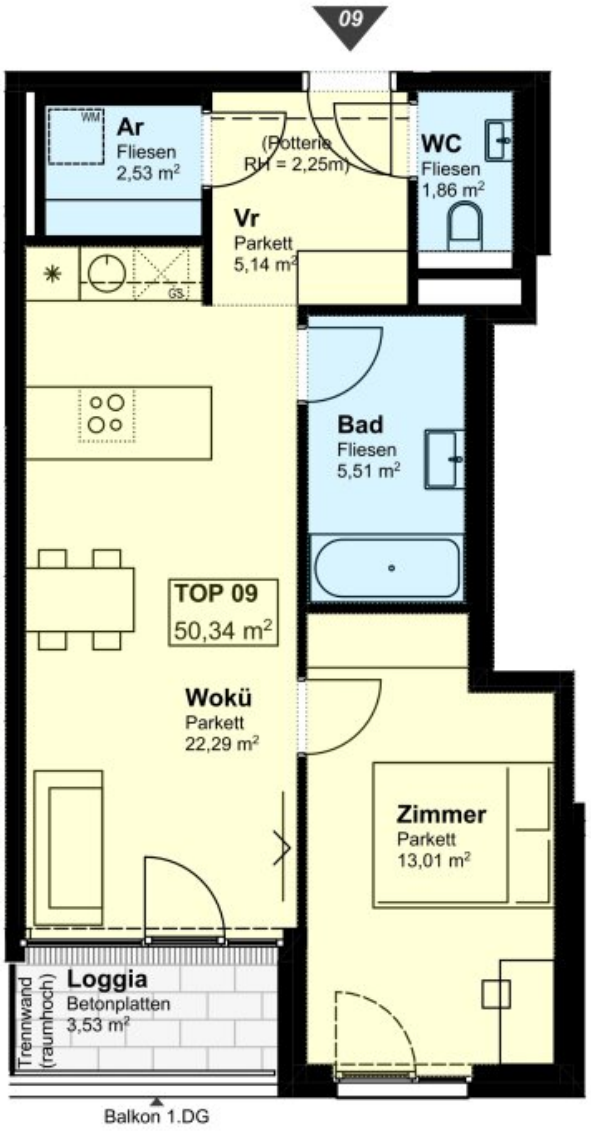


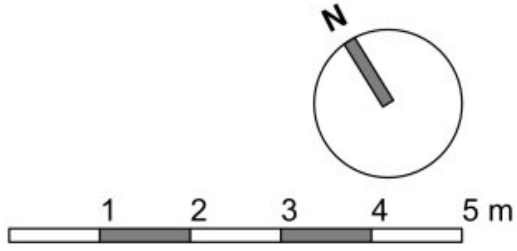












RG3
IMMOBILIENTREUHAND

Wohnung Top 9, 1. OG

Objektbeschreibung

Diese hochwertig ausgeführte Neubauwohnung befindet sich im 1. Obergeschoss einer modernen Wohnanlage und bietet eine Wohnfläche von ca. 52,78 m². Ergänzt wird das Angebot durch einen praktischen Abstellraum sowie ein eigenes Kellerabteil, das bequem mit dem Lift erreichbar ist. Ein Garagenplatz kann optional erworben werden.

Bereits beim Betreten der Wohnung merkt man: Hier wurde mit Bedacht geplant. Klare Linien, ruhige Materialien und ein stimmiges Gesamtbild schaffen sofort ein angenehmes Wohngefühl. Im Eingangsbereich findet sich ausreichend Platz für eine Garderobe. Das Badezimmer präsentiert sich modern und hochwertig, die Toilette ist separat ausgeführt.

Der Wohnbereich öffnet sich harmonisch und verbindet Küche und Wohnzimmer zu einem großzügigen, hellen Raum. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und verleihen dem Raum eine angenehme Weite. Die Fläche ist optimal geschnitten und lässt sich flexibel möblieren.

Vom Schlafzimmer aus gelangen Sie direkt auf die Loggia – ein ruhiger Rückzugsort mit Südwest-Ausrichtung und einem schönen Blick in Richtung Alte Donau. Diese erreichen Sie fußläufig in nur etwa 170 Metern – ein echter Mehrwert für Freizeit und Erholung.

Die Wohnung wird als Erstbezug schlüsselfertig übergeben. Beheizt wird sie über eine moderne Fußbodenheizung mittels Luftwärmepumpe, was für ein angenehmes Raumklima und effiziente Energienutzung sorgt. Lift und Kellerabteil sind selbstverständlich vorhanden.

Die Wohnanlage wurde auf einem Baurechtsgrund errichtet. Der entsprechende Bauzins ist transparent in der Kostenaufstellung unter „Sonstiges“ ausgewiesen.

Eine durchdachte Neubauwohnung in sehr guter Lage – ideal für alle, die modernes Wohnen mit Nähe zur Natur verbinden möchten.

Bei einer Online-Anfrage übermitteln wir Ihnen gerne die detaillierte Baubeschreibung mit allen relevanten Informationen.

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 <500m

Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap