

**DC-LIVING: Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia & Wellnessbereich nahe der UNO-City!**



**Objektnummer: 3942**

**Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN - REAL ESTATE Paunovic  
Radisa (Inh. & GF)**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2015
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	66,50 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	83,20 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>A+</b> 21,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	649.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	206,13 €
<b>Heizkosten:</b>	171,01 €
<b>USt.:</b>	52,79 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

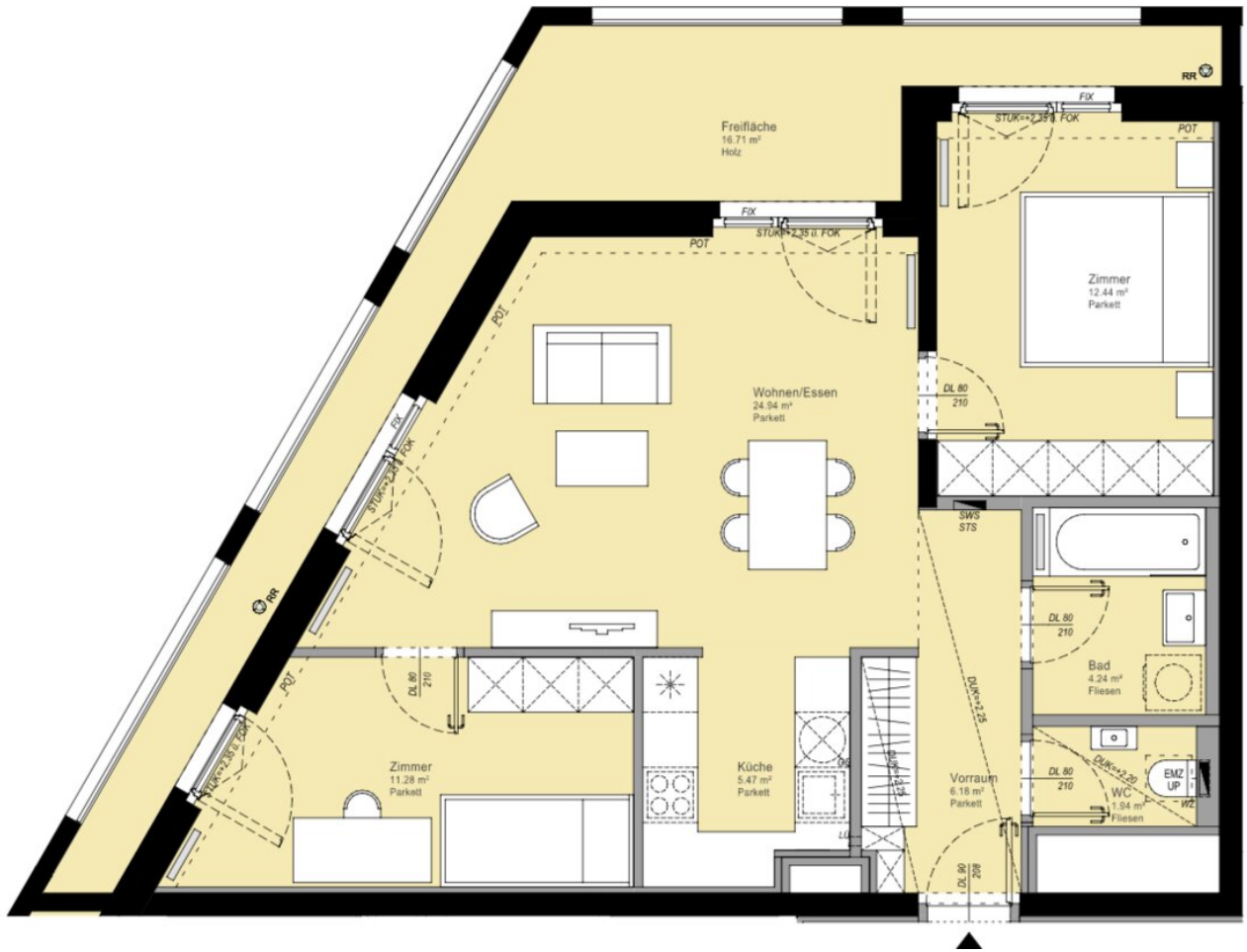
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

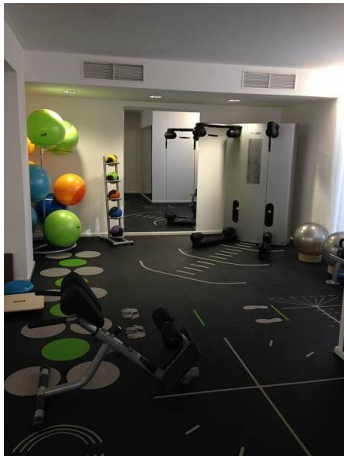
## Ihr Ansprechpartner



**Radisa Paunovic**

PR-IMMOBILIEN / REAL ESTATE





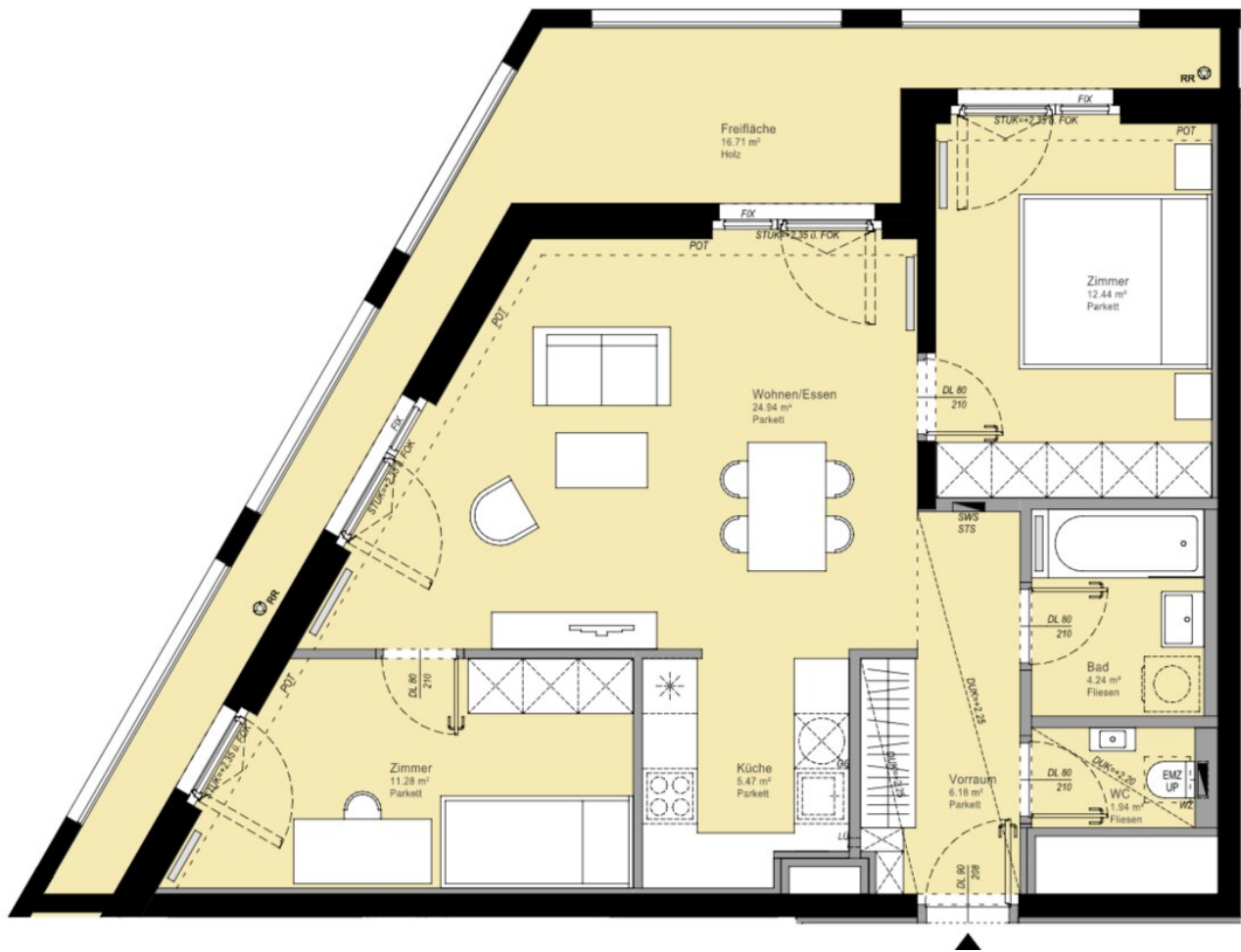












## Objektbeschreibung

**Zum Verkauf gelangt hier eine** 3-Zimmer-Eigentumswohnung (83 m<sup>2</sup> Gesamtfläche inkl. 17 m<sup>2</sup> Loggia) in Top-Lage Wien-Donaucity.

Die Wohnung verfügt über raumhohe dreifach-verglaste Fenster, sowie eine vorgelagerten Loggia, die von jedem Zimmer aus separat begehbar ist.

Von der Loggia genießen Sie einen herrlichen Stadtblick / Fernblick auf die Neue Donau, DC-Skyline. Sie ist modern ausgestattet und zentral gelegen.

Highlights: Helles Wohnzimmer mit Luxusküche & Smart-Home, 2 Schlafzimmer, Bad mit Wanne, separates WC, Südwest-Loggia mit Donaublick – von allen Zimmern begehbar.

### **Moderne Ausstattung:**

Parkett, Fußbodenheizung im Bad, Sicherheitstür, Alarmanlage; alle Wohnräume mit Telekabel, A1, Sat-Anschlüssen, Innen-Jalousien, Vorhängevorrichtung, Sprinkler, Rauchmelder, Frischluftbelüftungssystem, raumhohe Fenster mit 3-fach-Verglasung und Heizkörper; Keramikfliesen im Bad; Kabel-, SAT-, Internet-, DIGITAL-TV-Anschlüsse in jedem Zimmer vorhanden, Belüftungssystem, Sprinklersystem, Rauchmelder; Loggia mit Wasserentnahmestelle, Beleuchtung und Bewässerung und tollem Ausblick.

Geheizt wird mittels Fernwärme (Zentralheizung).

Das Bad ist mit einer Fußbodenheizung (elektrisch) ausgestattet. Mittels Raumthermostat können Sie die Heizung individuell steuern.

Smarthome-Installation für Licht etc.

**Gemeinschaftsräume der Anlage:** Fahrradraum, Kinderwagenraum, Sauna und Fitnessbereich; Concierge; Besucherparkplätze;

**Energieausweis:** (HWB-Klasse) A mit 21 kWh/a/m<sup>2</sup>.

**Lage:** U1 Kaisermühlen, VIC/UNO, Donauinsel & Austria Center in fußläufig erreichbar, Flughafen 30 Min.

**Reparaturrücklagenstand:** € 528.203,98 zum 30.09.2025

**Konditionen:** Kaufpreis: € 649.000,-- / verkauft wird Privat ohne USt.

Den Garagenstellplatz (extra groß / Diplomatenparkplatz) kann man für € 50.000.— zusätzlich erwerben.

Provision: 3 % vom Kaufpreis + 20 % MwSt.

Grundbucheintragungskosten: 1,1 % (Möglichkeit auf Befreiung bei Eigenbedarf);

Grunderwerbssteuer: 3,5 %

Kaufvertragserrichtung inkl. Treuhand: ? % + 20 % MwSt. + Barauslagen + Beglaubigungen

### **Hinweise:**

Besichtigungen nur nach Absprache mit dem jetzigen Mieter möglich, daher ersuchen wir Sie um eine Anfrage mit Ihren Terminvorschlägen zur leichteren Terminkoordination!

\* Die Wohnung ist derzeit bis 14.09.2026 befristet vermietet und kann danach selbst bezogen werden oder neu vermietet werden. Auch die Möglichkeit dass der Mieter (nach dem Kauf) vorzeitig auszieht, bei Eigenbedarf ist gegeben. Der Mieter ist bereit ab Kenntnissetzung binnen 3 Monaten auszuziehen.

Kontakt:

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können.

Wir senden Ihnen gerne weitere und detaillierte Beschreibungen, sowie Besichtigungstermine zu, sobald wir Ihre Anfrage erhalten haben.

Wir bitten Sie daher um eine Email Anfrage an: [office@pr-immobilien.at](mailto:office@pr-immobilien.at)

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap