

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

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2015
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	66,50 m ²
Nutzfläche:	83,20 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	A+ 21,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	639.000,00 €
Betriebskosten:	206,13 €
Heizkosten:	171,01 €
USt.:	52,79 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

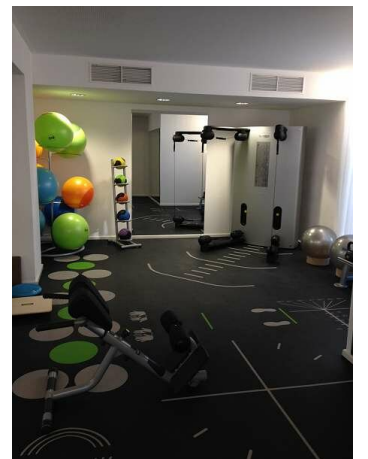
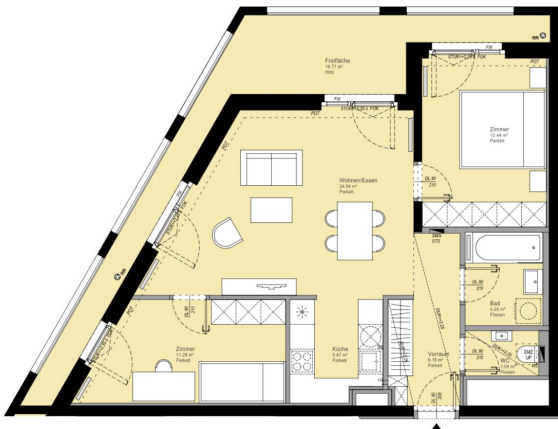
Ihr Ansprechpartner



Radisa Paunovic

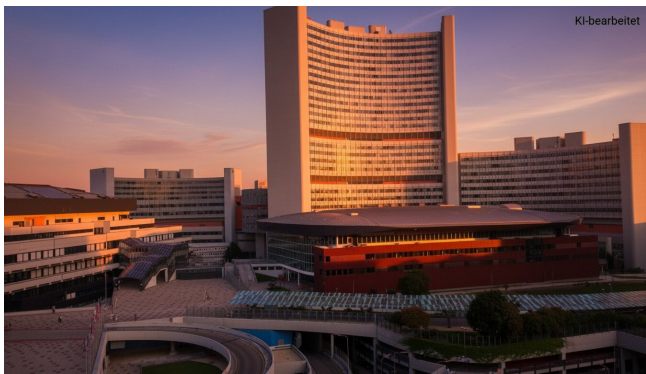
PR-IMMOBILIEN / REAL ESTATE



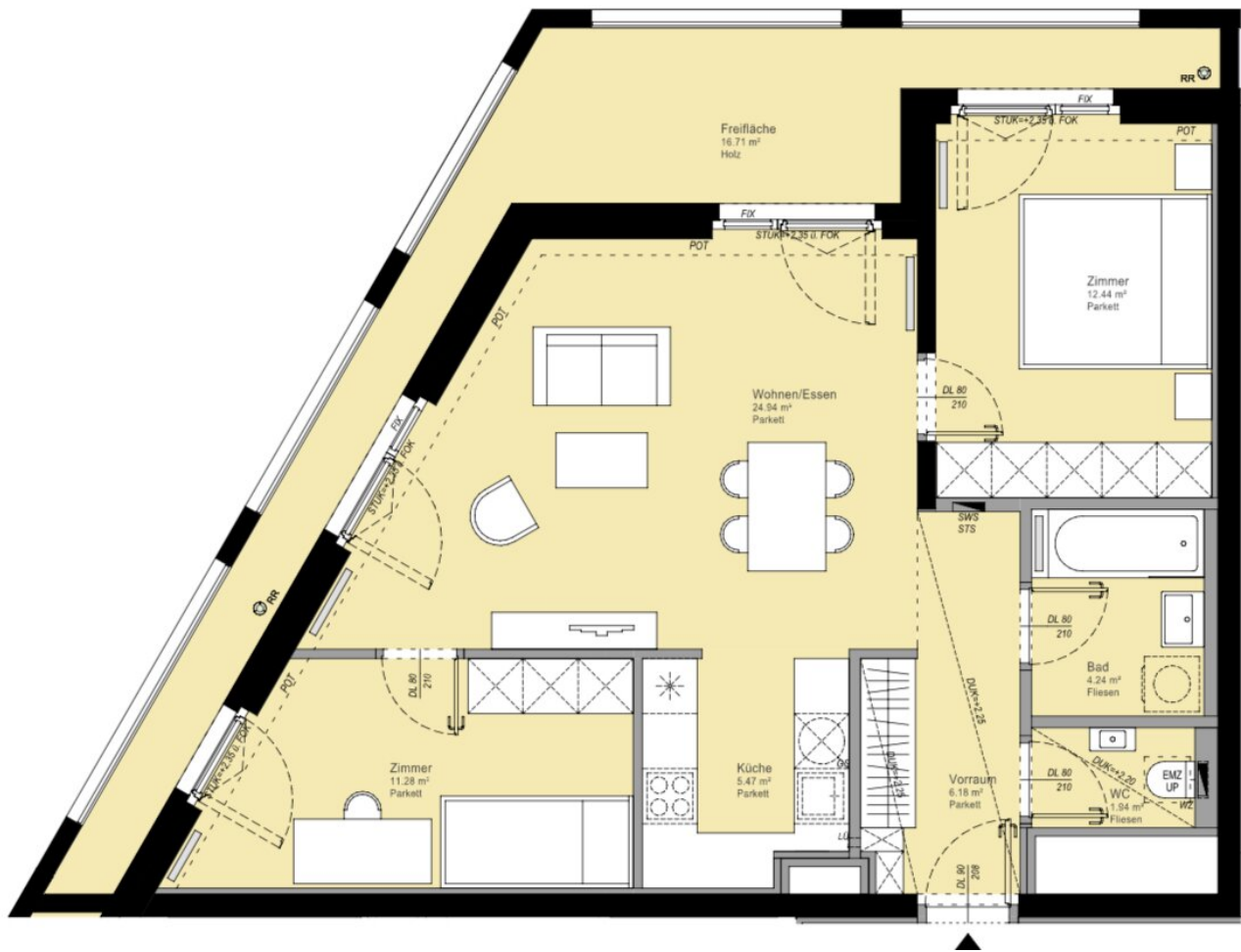












Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt hier eine 3-Zimmer-Eigentumswohnung (83 m² inkl. 17 m² 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/m².

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

Reparaturrücklagenstand: € 528.203,98 zum 30.09.2025

Konditionen: Kaufpreis: € 639.000,-- (Eigennutzer + Anleger): verkauft wird Privat ohne USt.

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

Provision: 3 % vom Kaufpreis + 20 % MwSt.

Grundbuchseintragungskosten: 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 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

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