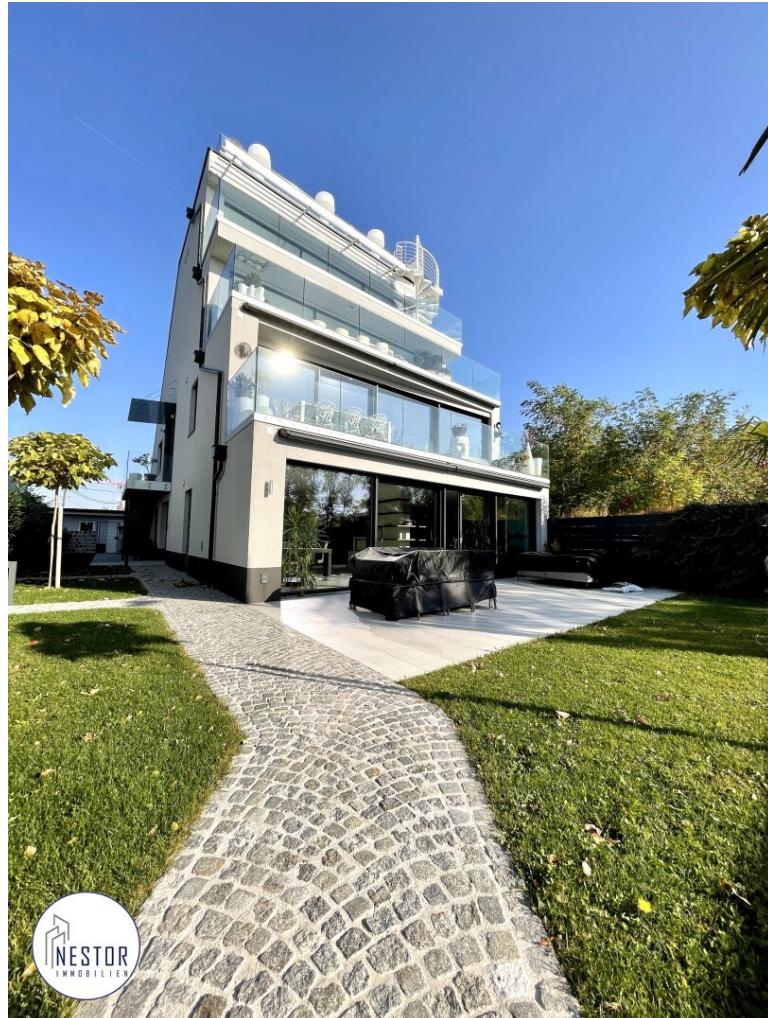


## **Luxus Gartenwohnung | 1. Reihe Alte Donau**



Wohnung - NESTOR Immobilien

**Objektnummer: 5631**

**Eine Immobilie von NESTOR Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien, Donaustadt
<b>Baujahr:</b>	2015
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	147,78 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Garten:</b>	174,77 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	6,90 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 26,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	2.490.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	170,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Boro Mitranic**

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG















@IMMONESTOR

# PRO TIPP BIS ZU 2500€

SIE VERKAUFEN EINE IMMOBILIE  
ODER KENNEN JEMANDEN?  
VERDIENEN SIE PRO TIPP DER ZUM  
ERFOLG FÜHRT BIS ZU 2500€

WEITERE INFOS:

[BORO@IMMONESTOR.AT](mailto:BORO@IMMONESTOR.AT) | +43 699 / 116 94 630



# Objektbeschreibung

Absolute **LUXUS Gartenwohnung** | 1. Reihe **Alte Donau** mit fantastischem Ausblick über die Skyline

Wien: Die Stadt mit der besten Lebensqualität weltweit

Mit großem Stolz präsentieren wir Ihnen die Luxus-Gartenwohnung mit atemberaubendem Ausblick über die alte Donau und die Skyline Wiens:

Diese Gartenwohnung mit Haus-Charakter offenbart Ihnen ein architektonisches Meisterwerk der Superlative. Im Stil der modernen Neubauvilla vereinen sich Niveau und Anspruch in einzigartiger Weise. Privatsphäre in den ausgedehnten Wohnräumen welche fließend in den großzügigen Garten einfließen, bieten Ihnen ausreichend Raum für die Gestaltung Ihrer persönlichen Wohlfühlloase. Das optische Highlight: Die exklusive Front-Vollverglasung für viel Licht und stets perfektem Ausblick.

In südwestlicher Richtung können Sie in Ihren **eigenen Garten** auf seltenem **Eigengrund** (absolute Rarität) sehen. Von dort aus erstreckt sich der weit schweifende Blick über die Alte Donau und die **Skyline** der Donau City. Es wird in jeglicher Hinsicht deutlich, was ein Wohnambiente der Extraklasse ausmacht. In perfekter Verkehrsanbindung (sowohl PKW als auch öffentlich) und grüner Lage befinden Sie sich in optimaler Nähe zum Zentrum. Dieses Juwel liegt direkt im angrenzenden **Naturschutzgebiet** und Nah-Erholungszentrum.

In angenehmer Privatsphäre leben Sie nur 1 Minute weit vom Wasser entfernt. Der Terrassen- und Gartenzugang ist Ihnen in jedem Fall sicher. Solch eine erstklassige Umsetzung des Raumkonzepts gibt es nur selten. Auf der Suche nach etwas Besonderem sind Sie mit der Luxuswohnung Alte Donau garantiert fündig geworden.

Highlights auf einen Blick:

- Wohnfläche: ca. 148 m<sup>2</sup>
- Anteil am Eigengrund: Gesamtgröße ca. 855 m<sup>2</sup>
- Großzügiger Wohn-Essbereich mit ca. 75 m<sup>2</sup>
- Siehe Bilder, teilmöbliert, vollmöbliert möglich, nach Absprache

- Beziehbar: sofort
- Eigentumsform: Wohnungseigentum
- Baujahr: ca. 2015
- Perfekte Anbindung mit der U1 Alte Donau, auch verkehrstechnisch sofort im Zentrum mit dem PKW
- Niedrigenergiehaus mit geringen Betriebskosten (nur ca. 170 € pro Monat)
- Heizung: Fußbodenheizung, Kamin
- Kühlung: Klimaanlage
- Premium-Küche mit Geräten von Gaggenau & Co
- Zimmer: 3 (mit einem kleinen Umbau sind 2, 3 oder 4 Zimmer möglich)
- Gärten: 2 (Vorgarten + Garten gesamt ca. 174,77 m<sup>2</sup>)
- Terrasse: 1 (ca. 60,55 m<sup>2</sup>)
- Garage: 1 (ca. 30 m<sup>2</sup>)
- Stellplätze: 4 Stellplätze (2 innen + 2 außen)
- Bäder: 1

- WCs: 1

#### Weitere Details:

Das großzügige Entree dieses Juwels geht in den ca. 75m<sup>2</sup> großen Wohn-Essbereich über. Im typisch modernen Stil des Lofts ist sowohl die Küche als auch der Essbereich offen gehalten. Im Schlafzimmer befindet sich ein integrierter Ankleideraum. Hieran grenzt das großzügige Bad mit Badewanne und Dusche. Auf der anderen Seite des Flurs stehen Ihnen noch zwei weitere Zimmer zur Verfügung. Das absolute Highlight dieser Ebene ist wohl die vorgelagerte Terrasse, über deren Ausgang Sie in Ihren gepflegten Garten gelangen. Auf beiden Seiten sorgt die moderne Klimaanlage für eine angenehme Raumtemperatur. Die Heizkosten fallen dank der großzügigen Glasflächen und der optimalen Isolierung vergleichsweise gering aus. Absolut energieeffizient kommt der Komfort in jedem Fall nicht zu kurz. Diese Luxuswohnung an der Alten Donau ist komplett mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Dank des Kamins wird das einzigartige Wohnambiente zur Vollkommenheit abgerundet und rüstet auch für eine Übergangszeit mit gemütlicher Wärme und Wohlempfinden im Wohnbereich.

#### Eigengrund mit Seltenheitswert:

Ihr neues Zuhause ist bereits zum Teil möbliert und sofort bezugsfertig. Sie erwerben Ihr privates Eigentum inklusive Garage welches auf einen seltenen Eigengrund aus dieser Umgebung erbaut wurde.

Ein Wohngenuss, welcher schwer in Worte zu fassen ist.

Machen Sie sich selbst einen Eindruck und lassen Sie sich von mir durch Ihre potentielle Traumwohnung führen:

Dafür stehen ich rund um die Uhr zur Verfügung. Ich freue mich auf Sie.

Kaufpreis: € 2.490.000,- (zzgl. Nebenkosten)

+ Provision: 3% des Kaufpreises + 20% USt.

---

#### ? Als Erste(r) informiert!

Jetzt Suchwunsch hinterlegen & vor allen anderen Angebote erhalten: [service.immonestor.at](http://service.immonestor.at)

---

Auf E-Mail Anfrage lassen wir Ihnen gerne mehr Informationen zukommen. Für weitere Auskünfte wenden Sie sich an:

Herr

Boro MITRANIC, akad. IM

Tel.: +43 699 / 11 69 46 30

E-Mail: [boro@immonestor.at](mailto:boro@immonestor.at)

Wagramerstraße 102, 1220 Wien

[www.immonestor.at](http://www.immonestor.at)

### **NESTOR Immobilien GmbH & Co KG**

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen.

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, EMAIL-ADRESSE UND IHRE WOHNADRESSE ) BEARBEITEN KÖNNEN.**

INVESTIEREN statt SPEKULIEREN!

**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://service.immonestor.at/registrieren/de) - <https://service.immonestor.at/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <3.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap