

## Sehr sonnige neue Top-Wohnung nahe der Alten Donau



**Objektnummer: 1763**

**Eine Immobilie von AOM-IMMOBILIEN - Consulting & Projektierung**

## 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>	54,51 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 27,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	330.900,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	6.070,45 €
<b>Betriebskosten:</b>	97,45 €
<b>USt.:</b>	11,51 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Der Bauzins basiert auf der gewichteten Fläche; der Durchschnitt liegt bei ca. 1,30 €/m<sup>2</sup>.

### Provisionsangabe:

11.912,40 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

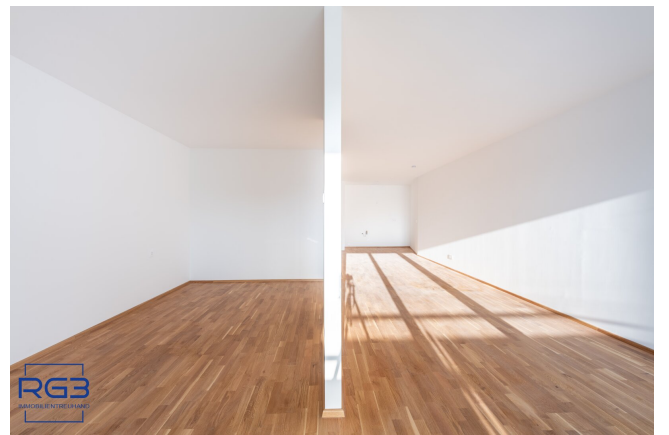
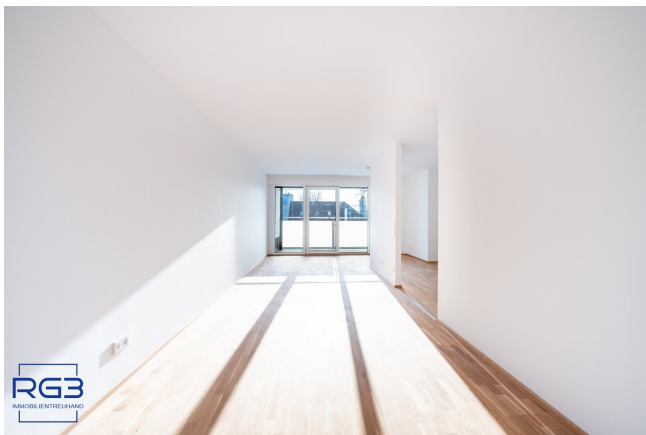


Ing. Richard Gstettner



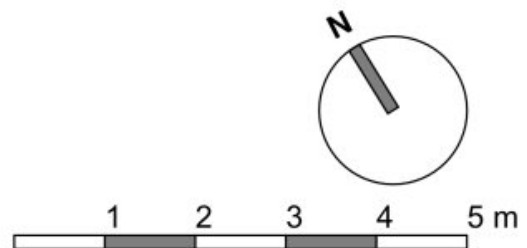
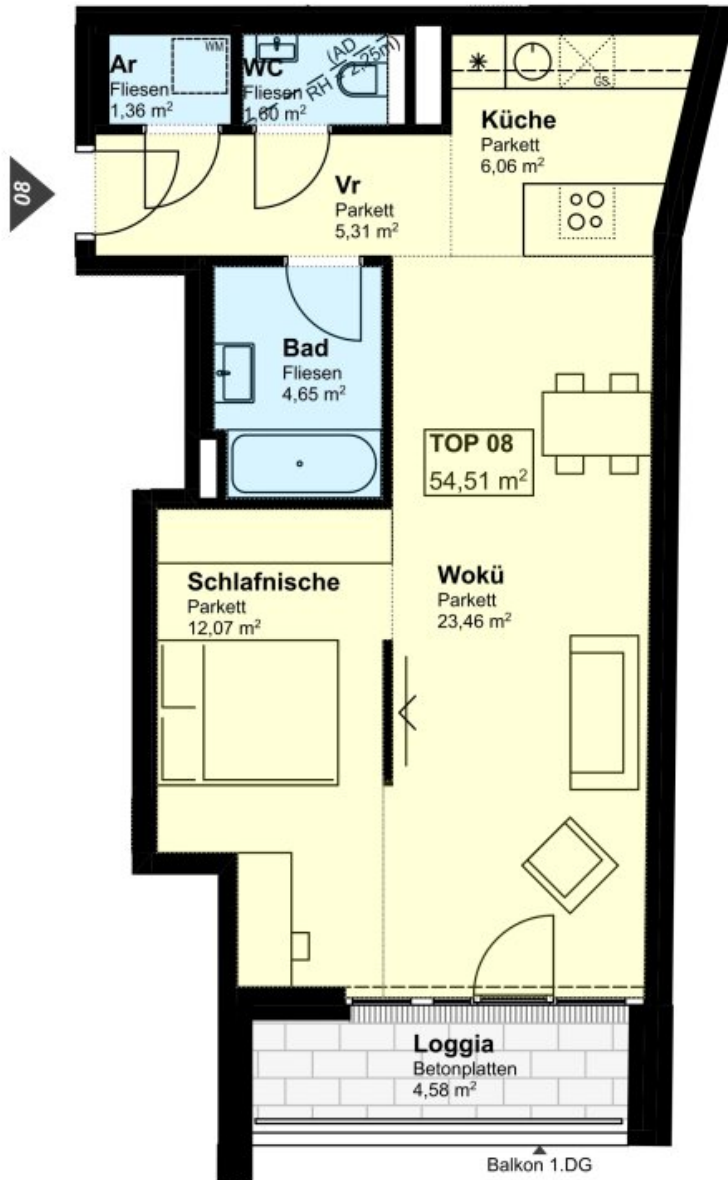








**RGB**  
IMMOBILIENREUHAND



## Wohnung Top 8, 1. OG

## Objektbeschreibung

Diese moderne Neubauwohnung im 1. Obergeschoss überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 54,51 m<sup>2</sup> und einer durchdachten Raumaufteilung. Ergänzt wird das Angebot durch einen Abstellraum innerhalb der Wohnung sowie ein eigenes Kellerabteil, das bequem mit dem Lift erreichbar ist. Ein Garagenplatz steht bei Bedarf optional zur Verfügung.

Schon beim Ankommen zeigt sich die Qualität dieser Wohnung. Der Eingangsbereich ist klar strukturiert und bietet ausreichend Platz für eine Garderobe. Von hier aus sind alle Räume sinnvoll erschlossen. Das Badezimmer präsentiert sich modern und hochwertig, die separate Toilette sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Der zentrale Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Küche und Wohnzimmer gehen offen ineinander über und schaffen einen großzügigen, hellen Raum mit angenehmer Wohnatmosphäre. Die Gestaltung ermöglicht eine flexible Einrichtung – egal ob kompakt oder großzügig gedacht.

Das Schlafzimmer ist harmonisch an den Wohnbereich angebunden und fügt sich nahtlos in das Gesamtkonzept ein. Ein besonderes Highlight: Sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Schlafzimmer aus gelangen Sie direkt auf die Loggia. Diese ist nach Südwesten ausgerichtet und bietet einen schönen Blick in Richtung Alte Donau – nur etwa 170 Meter entfernt und somit schnell zu Fuß erreichbar.

Die Wohnung wird als Erstbezug schlüsselfertig übergeben und ist sofort bezugsbereit. Beheizt wird sie über eine moderne Fußbodenheizung mittels Luftwärmepumpe, was für gleichmäßige Wärme und effizienten Energieeinsatz sorgt. Lift und Kellerabteil sind selbstverständlich Teil der Ausstattung.

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

Eine Wohnung, die modernes Wohnen, klare Planung und eine attraktive Lage auf angenehme Weise verbindet.

Gerne senden wir Ihnen bei einer Online-Anfrage die detaillierte Baubeschreibung mit allen technischen und baulichen Informationen zu.

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