

**\*Provisionsfrei\* Erstbezug beim Freizeitparadies "alte Donau" 2- Zimmerwohnung mit Balkon**



20251024\_135140

**Objektnummer: 1939/163776**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	50,34 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 27,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



### Martin Steininger

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T + 43 50/450-562  
H +43 676 841 420 562

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



WNFL: 50,34m<sup>2</sup>  
Wohn-Zi.: 22,29m<sup>2</sup>  
Zimmer: 13,01m<sup>2</sup>  
Bad: 5,51m<sup>2</sup>  
WC: 1,86m<sup>2</sup>  
Vorr.: 6514m<sup>2</sup>  
Ar.:2,53m<sup>2</sup>  
Loggia: 3,53m<sup>2</sup>





## Objektbeschreibung

Wohnen beim Freizeitparadies „Alte Donau“

Nur 170 Meter von der alten Donau entfernt, entsteht ein neues Wohnbauprojekt auf Baurechtsgrund.

Mit einer Vielzahl an verschiedenen Grundrissen und Wohnungsgrößen ist für jeden Bedarf das passende Angebot dabei.

Die Fertigstellung erfolgt im Frühjahr 2025.

Das Projekt umfasst insgesamt 19 Wohneinheiten mit 2 bis 3 Zimmer, aufgeteilt auf 4 Ebenen, wovon jede einzelne über ausreichend Freiflächen verfügt. (Garten, Terrasse, Balkon oder Loggia)

Die Wohnungsgrößen belaufen sich auf 36m<sup>2</sup> bis 81m<sup>2</sup>.

Ausstattung:

3- fach verglaste Kunststoff- Alufenster

Elektr. bedienbare Raffstores

Parkettböden in den Wohnräumen

Keramischer Fliesenboden (30x60cm) in Badezimmer und WC

Handtuchwärmer

Luftwärmepumpe inkl. Kühlfunktion durch Photovoltaik unterstützt

Fußbodenheizung

Ein Tiefgaragenplatz im Haus kann zusätzlich erworben werden. Kostenpunkt: 25.000.-

E- Lademöglichkeit vorbereitet

Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet

Der Baurechtsvertrag mit dem Stift Klosterneuburg ist auf 99 Jahre abgeschlossen und läuft bis zum Jahr 2120.

Der monatliche Baurechtszins beläuft sich auf ca. 1,40.-/m<sup>2</sup> Nutzfläche.

## **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