

## **Provisionsfrei und Erstbezug: U1 Donauinsel - Luxuriöse Liegenschaft inkl. täglichem Urlaubsfeeling**



**Objektnummer: 1939/130926**

**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>	2001
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	151,13 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 43,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,03
<b>Kaufpreis:</b>	1.250.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



### **Tsvetilena Galabinova**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T +43 664 6000 8196  
H +43 664 6000 8196  
F +43 732 890 800 2466



[www.IMMOcontract.at](http://www.IMMOcontract.at)  
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.



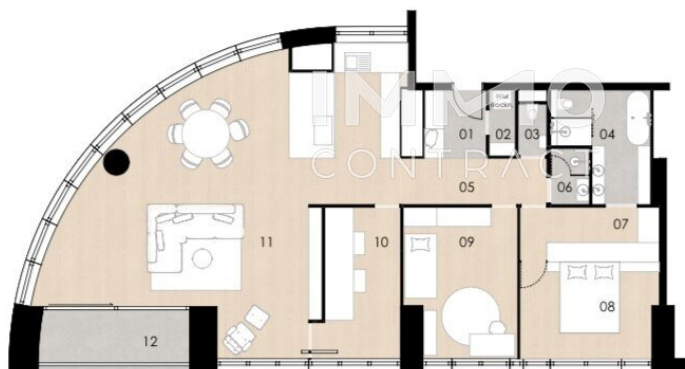












01	Vorraum	4,05
02	Abstellraum	1,80
03	WC	1,51
04	Masterbad	8,75
05	Gang	6,67
06	Kinderbad	2,09
07	Ankleide	5,82
08	Schlafen	14,05
09	Kind	15,78
10	Büro	11,23
11	Wohnen	70,69
12	Loggia	8,69

151,13 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

### Exklusives Wohnen direkt an der Donau – Luxuriöser Erstbezug nach hochwertiger Generalsanierung

Willkommen in einer außergewöhnlichen Residenz, die modernes Design, hochwertige Materialien und eine der begehrtesten Lagen Wiens vereint. Direkt an der Donau gelegen, präsentiert sich diese rund **151 m<sup>2</sup> große Erstbezugswohnung** nach umfassender und hochwertiger Generalsanierung in einem Zustand, der selbst höchsten Ansprüchen gerecht wird. Bereits beim Betreten der Wohnung eröffnet sich ein großzügiges Raumgefühl. Das Herzstück bildet der beeindruckende, lichtdurchflutete Wohnbereich mit über **70 m<sup>2</sup>**, der durch die elegante Rundung der bodentiefen Fensterfront einen einzigartigen Charakter erhält. Hier verschmelzen Wohnen, Essen und Kochen zu einem repräsentativen Lebensraum mit außergewöhnlicher Atmosphäre und traumhaftem Tageslichteinfall. Die hochwertige Ausstattung wurde mit viel Liebe zum Detail ausgewählt und vereint zeitlose Eleganz mit modernem Wohnkomfort. Edle Materialien, exklusive Oberflächen und eine präzise Verarbeitung schaffen ein Wohngefühl auf höchstem Niveau.

Ein weiteres Highlight ist die **Loggia mit direkter Ausrichtung zur Donau**, die einen exklusiven Rückzugsort im Freien bietet. Genießen Sie hier Ihren Morgenkaffee mit Blick auf das Wasser oder entspannte Abendstunden mit Sonnenuntergang in einer der begehrtesten Wohnlagen der Stadt.

Der freundliche Concierge sorgt 24/7 für optimale Sicherheit und empfängt Sie gerne mit seinem Lächeln. Nach einem anstrengenden Tag können Sie sich im hauseigenen Fitness- sowie Yoga-/Tanz-/Aerobicraum verausgaben oder einfach in der Sauna entspannen!

Für Outdoor-Aktivitäten brauchen Sie nur einen Fuß vor die Haustüre zu setzen: Die weitläufigen Naherholungsgebiete der Donauinsel, Kaiserwasser sowie alten Donau laden zu jeder Jahreszeit zum Sporteln ein.

Neben der traumhaften Lage überzeugt das Wohnhaus mit einem tollen Angebot an verschiedensten Annehmlichkeiten:

Concierge (24/7)

Fitnessraum & Kursraum (inkl. sämtlicher Geräte und Matten)

Tischtennistisch

Sauna

Wasch- und Trockenraum

Fahrradabstellräumlichkeiten

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.

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf [www.IMMOcontract.at](http://www.IMMOcontract.at)

IMMO einen Besuch wert.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

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 <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap