BEIM DONAUUFER: 2-Zimmer-Single-Wohnung im Erstbezug – auch als Anlegerwohnung geeignet



Objektnummer: 1939/216569

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	40,43 m²
Nutzfläche:	40,43 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,33 m²
Heizwärmebedarf:	A 22,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	299.900,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Tong Xu, B.A.

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien



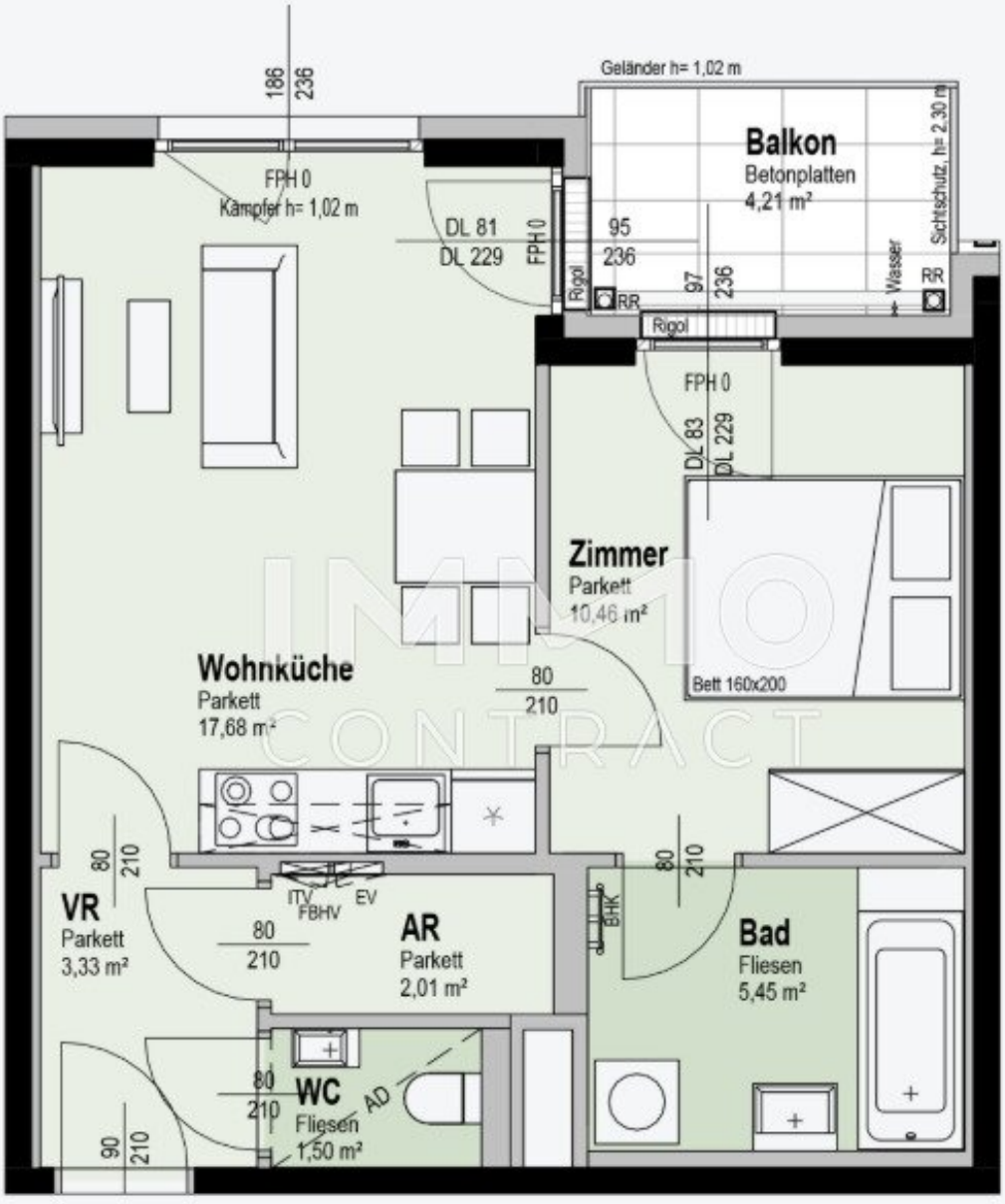
www.IMMOcontract.at
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.




IMMO
CONTRACT
KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


IMMO
CONTRACT
KI-bearbeitet


186
236
Geländer h= 1,02 m
Balkon
Betonplatten
4,21 m²
Sichtschutz, h= 2,30 m
FPH 0
Kämpfer h= 1,02 m
DL 81
DL 229
FPH 0
95
236
Rigol
RR
97
236
Wasser
RR
Rigol
FPH 0
DL 83
DL 229
Zimmer
Parkett
10,46 m²
Bett 160x200
Wohnküche
Parkett
17,68 m²
80
210
80
210
VR
Parkett
3,33 m²
ITV
FBHV
EV
80
210
AR
Parkett
2,01 m²
BHK
80
210
Bad
Fliesen
5,45 m²
80
210
WC
Fliesen
1,50 m²
AD
90
210
Tür 37

Objektbeschreibung

Bezugsfertiges Wohnen nahe der Alten Donau

Die Vorsorgewohnungen im Projekt **BEIM DONAUUFER** bieten eine attraktive Möglichkeit, heute schon an morgen zu denken. Investieren Sie in eine zukunftssichere Immobilie in attraktiver Lage und profitieren Sie von unserem sorgenfreien Rundum-Service – von der Beratung und Vermittlung über Finanzierung durch Kooperationspartner bis hin zur Vermietung. So sichern Sie sich nicht nur wertbeständigen Wohnraum, sondern auch **laufende Mieteinnahmen von Anfang an**.

Diese **2-Zimmer-Wohnung** eignet sich nicht nur als Vorsorgeinvestment, sondern ist auch ideal für **Singles oder Paare**, die eine moderne und komfortable Wohnung suchen.

Das Projekt ist bereits fertiggestellt und sofort beziehbar. Nur **wenige Gehminuten vom Ufer der Alten Donau** entfernt, vereint das Projekt naturnahe Erholung, zeitgemäße Architektur und eine ausgezeichnete Anbindung.

Die 92 hochwertigen Eigentumswohnungen, verteilt auf zwei Stiegen, bieten **durchdachte Grundrisse**, helle Räume und vielfältige Wohnungsgrößen – vom kompakten Studio bis zur großzügigen Vierzimmer-Familienwohnung. Freiflächen wie Loggien, Balkone, Terrassen oder Eigengärten erweitern den Wohnraum ins Freie und bieten private Rückzugsorte mit hoher Lebensqualität.

BEIM DONAUUFER steht für nachhaltiges Wohnen mit Zukunft. Das Gebäude entspricht der **Energieklasse A**, gilt damit als Niedrigenergiehaus und wurde **DGNB Gold zertifiziert**. Die energieeffiziente Bauweise, angenehme **Fußbodenheizung mittels Fernwärme**, **Photovoltaikanlage** am Dach sowie langlebige Qualitätsmaterialien aus Österreich sorgen für ein verantwortungsbewusstes Wohnkonzept und langfristige Wertbeständigkeit – attraktiv für Eigennutzer ebenso wie für Anleger.

Projekthighlits im Überblick

- **Erstbezug** - bereits fertiggestellt und sofort bezugsbereit
- Private Freiflächen mit Wasseranschlüssen (Loggia, Balkon, Terrasse oder Eigengarten)
- **Eichenparkettböden** aus österreichischer Produktion

- Hochwertige Feinsteinfliesen und Markensanitäranlagen (Dornbracht, Laufen "pro")
- Angenehme **Fußbodenheizung mittels Fernwärme**
- **Photovoltaikanlage** für Allgemeinflächen
- **Außenliegender, elektrischer Sonnenschutz**
- Klimatisierung im Dachgeschoß
- Videogegensprechanlage
- Paketboxanlage und digitales Schwarzes Brett
- Zwei Stiegenhäuser mit moderner Aufzugsanlage
- **Hauseigene Tiefgarage** mit 41 PKW-Stellplätzen (inkl. Vorbereitung für E-Ladestationen) sowie Motorradabstellplätzen
- Großzügiger Gemeinschaftsraum mit Garten, Küche, Spiel- und Freizeitbereichen
- Kinderwagen- und Fahrradraum, Einlagerungsräume zu jeder Wohnung
- Nachhaltige Bauweise – **Energieklasse A** / Niedrigenergiehaus, **DGNB Gold zertifiziert**
- **Gerne übernehmen wir für Sie die Erst- und auch Folgevermietung**

Bei dem angegebenen Kaufpreis handelt es sich um den **Anlegerpreis.** Der korrespondierende Eigennutzerpreis beträgt EUR 323.700,-.

Bei Interesse oder für die Vereinbarung eines **Besichtigungstermins** kontaktieren Sie mich jederzeit gerne unter:

Tel: +43 664 8427 202, Mail: T.Xu@IMMOcontract.at

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

IMMO einen Besuch wert.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <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 <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap