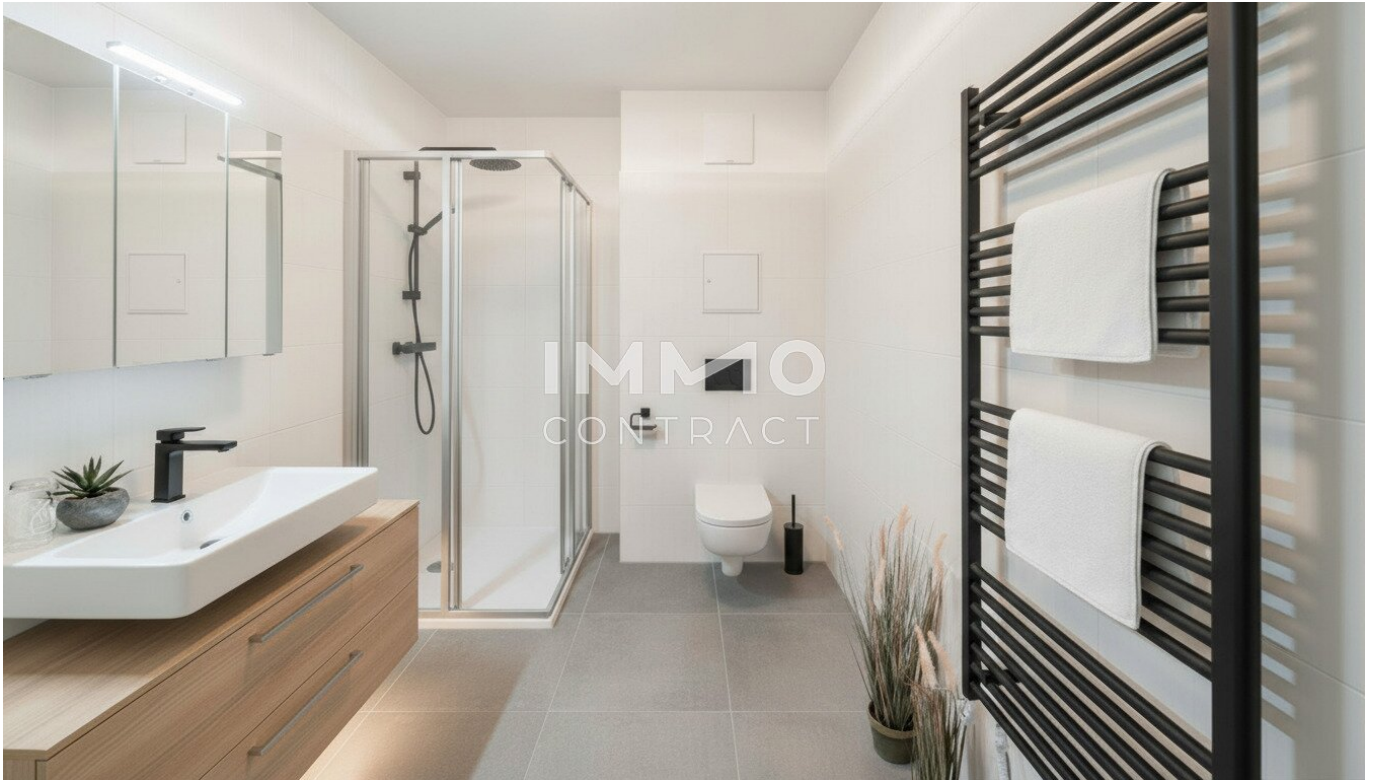


**Westseitige 2-Zimmer-Balkonwohnung in Hofruhelage –
provisionsfreier Erstbezug nahe Alte Donau**



Objektnummer: 1939/215571

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,55 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Balkone:	1
Keller:	3,20 m ²
Heizwärmebedarf:	B 31,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	295.500,00 €

Ihr Ansprechpartner

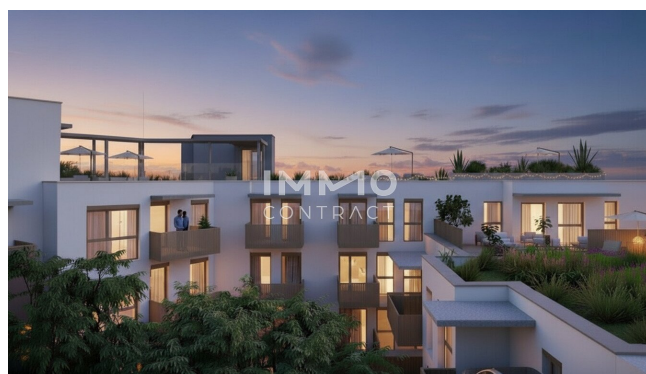
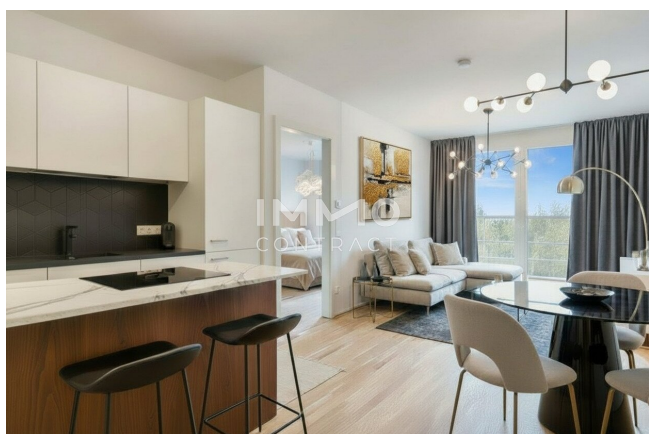
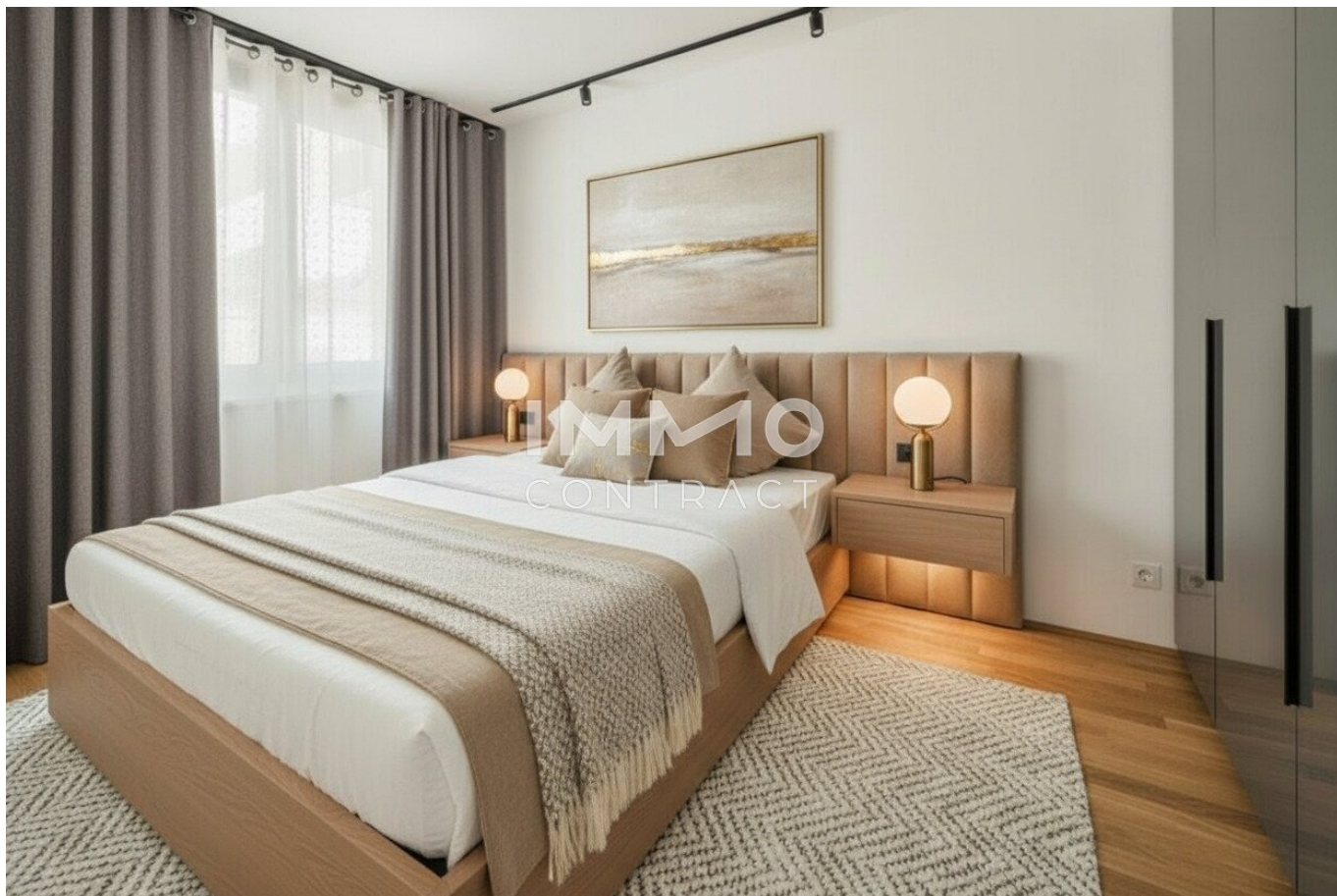


Zuzanna Mazurek, MA

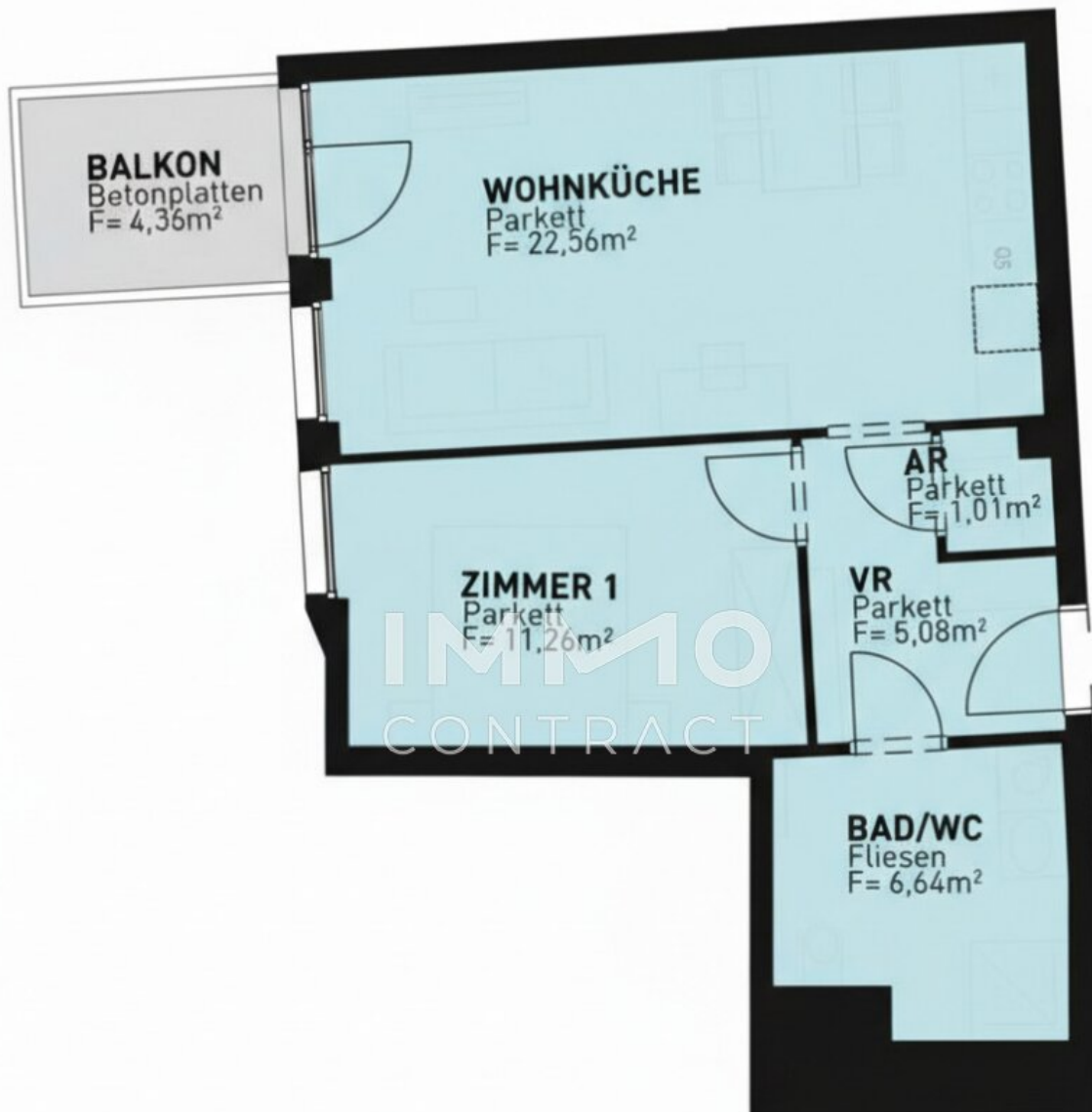
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

T +43 664 88271745
H +43 664 88271745

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







3. OBERGESCHOSS

7 NORDEN

Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause zwischen Stadt und Wasser

Willkommen im **DONAU·ECK** – einem Neubauprojekt, das urbanes Wohnen neu definiert. In einzigartiger Lage **nahe der Alten Donau** entstehen **74 hochwertig ausgeführte Eigentums- und Vorsorgewohnungen**, die modernes Stadtleben mit einer außergewöhnlich grünen Umgebung verbinden.

Durchdachte Grundrisse, helle Räume und ein harmonisches Wohnkonzept schaffen ein Zuhause, das sich flexibel an unterschiedliche Lebensentwürfe anpasst – ob für **Singles, Paare oder Familien**. Jede Wohnung überzeugt durch eine effiziente Raumaufteilung und ein spürbar angenehmes Wohngefühl und bietet zugleich eine **attraktive Gelegenheit für Anleger**, die auf nachhaltige Wohnqualität und langfristige Wertbeständigkeit setzen.

Die Einheiten werden **schlüsselfertig übergeben** und überzeugen durch eine hochwertige, zeitlose Ausstattung – sämtliche Sanitäranlagen, hochwertige Fliesen sowie edle Eichen-Parkettböden sind bereits im Kaufpreis inkludiert.

Ein besonderes Qualitätsmerkmal: **Keine Wohnung ohne Freifläche**. Gärten, Terrassen, Loggien, Balkone oder Dachterrassen erweitern den Wohnraum ins Freie und bieten privaten Platz zum Entspannen.

Dank der hervorragenden Infrastruktur genießen Bewohner alle Vorteile des Stadtlebens – und erreichen dennoch in wenigen Minuten die Natur und die Alte Donau. DONAU·ECK ist das ideale Zuhause für Menschen, die Ruhe und Grün schätzen, ohne auf die Vorteile der Stadt verzichten zu wollen.

Das Projekt im Überblick

- 74 Eigentums- & Vorsorgewohnungen
- **1- bis 4-Zimmer-Wohnungen**
- Wohnungsgrößen von ca. **35 m² bis 88 m²**
- **Private Freiflächen** bei allen Einheiten!
- **Aufzug** in alle Geschoße

- Bereits über zwei Drittel verkauft
- Baubeginn bereits erfolgt - **Fertigstellung Spätsommer 2026**
- **PROVISIONSFREI!**

Ausstattung

- Edle **Echtholz-Eichenparkettböden**
- Angenehme **Fußbodenheizung** mittels Fernwärme
- Hochwertige **Fliesen- und Sanitärausstattung** inklusive
- Schallschutzfenster mit **außenliegendem Sonnenschutz**
- **Einlagerungsräume** und **Fahrradabstellplätze**
- **Kinderwagenabstellraum** und **Kinderspielplatz**

Bei dem angegebenen Kaufpreis handelt es sich um den **Eigennutzerpreis**. Anlegerpreis auf Anfrage.

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

Tel: [0664 88271745](tel:066488271745), Mail: Z.Mazurek@IMMOcontract.at

Renderings: Symbolbilder ©IC KI-Visualisierungen

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

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 <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap