

## **Sonnige 2-Zimmer-Balkonwohnung nahe Alte Donau & U1 – provisionsfreier Erstbezug mit Donauturmblick**



**Objektnummer: 1939/215567**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	41,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,20 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 31,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,78
<b>Kaufpreis:</b>	329.500,00 €

## 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.



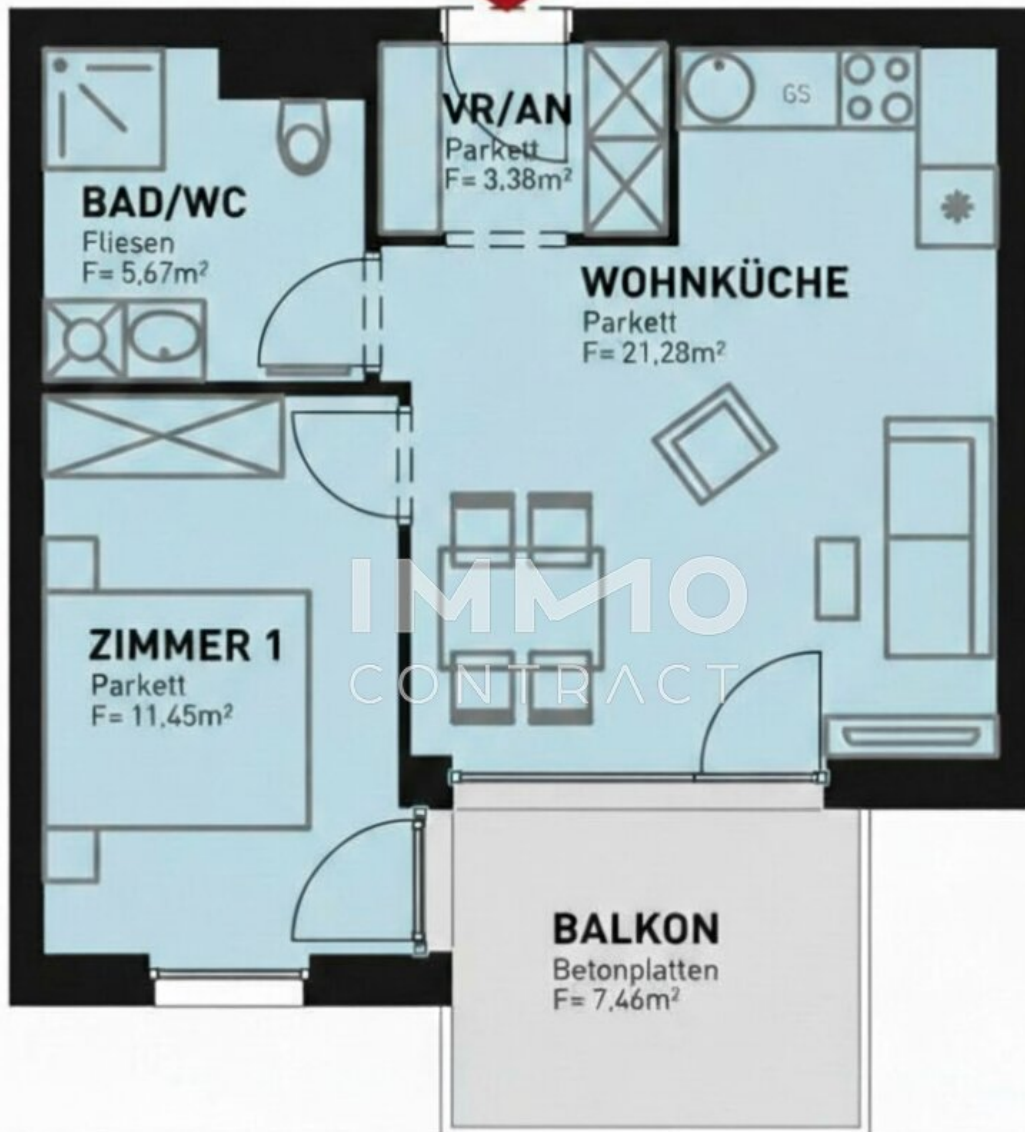






i | 42,58m<sup>2</sup>

T50 | 41,50m<sup>2</sup>



3. OBERGESCHOSS

↑NORDEN

# Objektbeschreibung

## Ihr neues Zuhause zwischen Stadt und Wasser

Diese lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einem **durchdachten Grundriss** auf rund 41,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einer **hellen Wohnküche** sowie einem **großzügigen Südbalkon** mit ca. 7,5 m<sup>2</sup>. Dank der Lage im 3. Obergeschoss genießen Sie **viel Tageslicht** und einen schönen **Ausblick bis zum Donauturm**. Das **separate Schlafzimmer** bietet genug Platz für ein Doppelbett sowie einen Kleiderschrank und hat ebenfalls einen Balkonzugang.

Der Vorraum mit **Abstellnische** bietet genug Platz für Schuhe und Jacken. Das **moderne Badezimmer** ist ausgestattet mit einer Dusche, einem Handwaschbecken, einem Waschmaschinenanschluss und WC. Ergänzend steht ein Kellerabteil zur Verfügung und rundet dieses attraktive Wohnangebot perfekt ab.

Ideal für Singles oder Paare, die **modernes Wohnen** mit gemütlichem Außenbereich schätzen.

Diese Wohnung ist Teil vom **DONAU-ECK** – einem Neubauprojekt, das urbanes Wohnen neu definiert. In einzigartiger Lage **nahe der Alten Donau sowie der U1** entstehen **74 hochwertig ausgeführte Eigentums- und Vorsorgewohnungen**, die modernes Stadtleben mit einer außergewöhnlich grünen Umgebung verbinden.

## Ausstattung

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

**Geplante Fertigstellung bereits im August dieses Jahres – sichern Sie sich jetzt PROVISIONSFREI eine der letzten verfügbaren Wohnungen in dieser Top-Lage!**

Hat diese Wohnung Ihr Interesse geweckt? Fragen Sie gerne an und erhalten Sie umgehend weiterführende Informationen zum Projekt.

**Besichtigungen sind nach Vereinbarung bereits möglich!**

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

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