

**BEIM DONAUUFER: Lichtdurchflutete, klimatisierte
Dachgeschoßwohnung mit Dachterrassen über den
Dächern von Wien**



Objektnummer: 1939/216576

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	98,29 m²
Nutzfläche:	98,29 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	3,61 m²
Heizwärmebedarf:	A 22,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	749.100,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

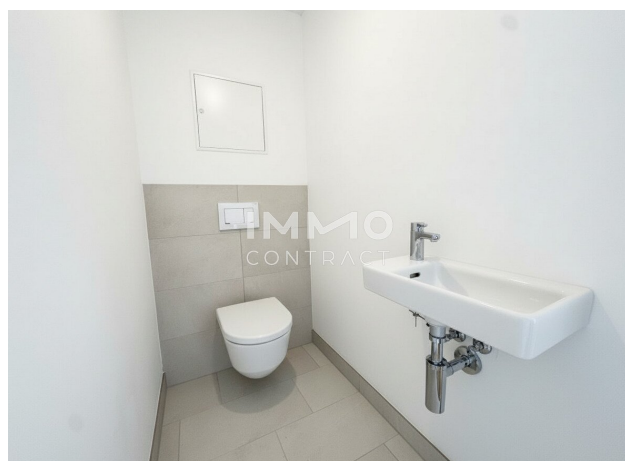
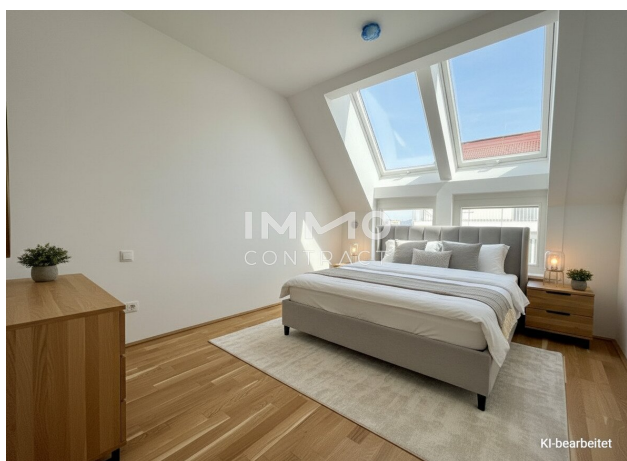
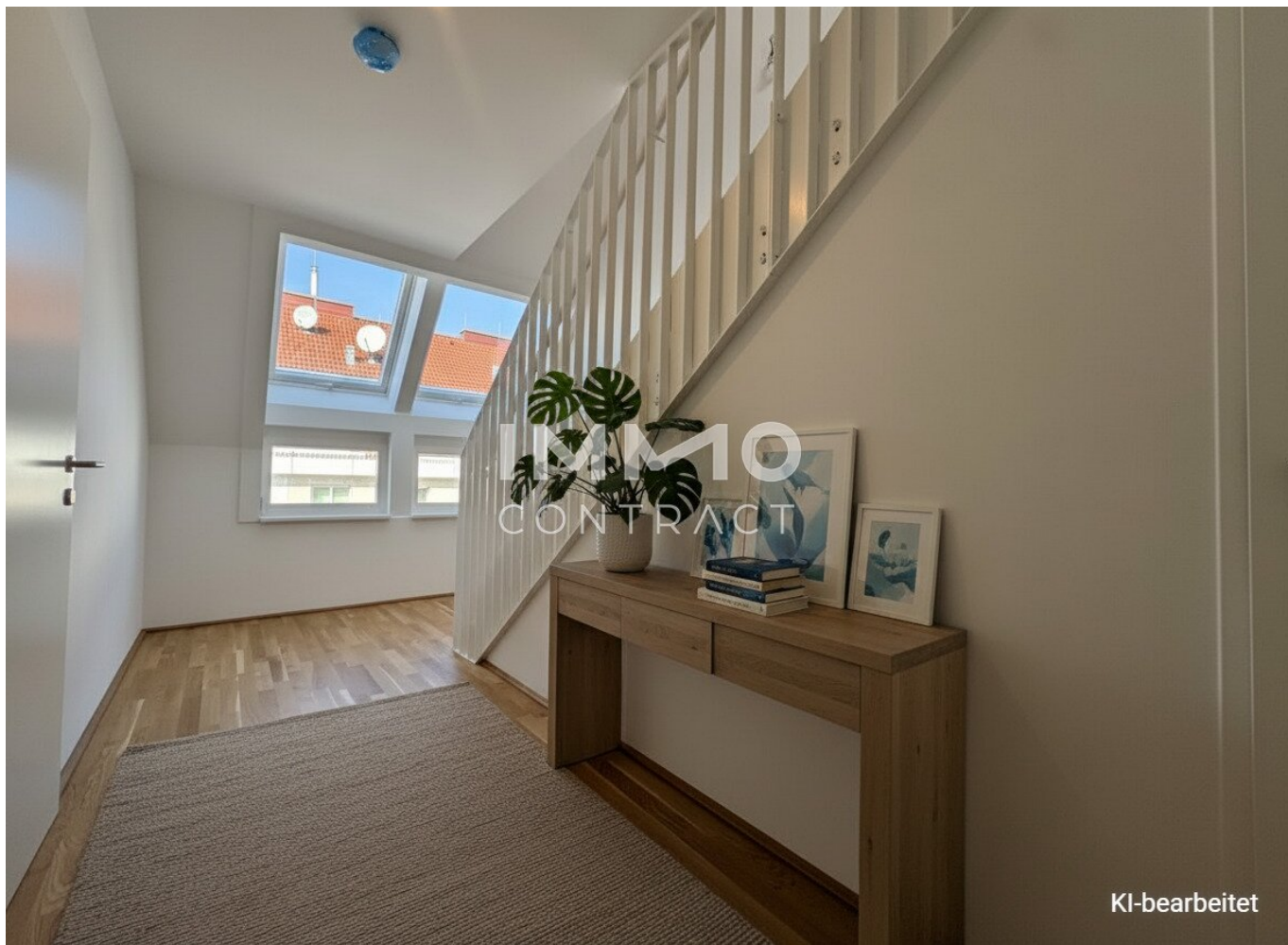
Ihr Ansprechpartner

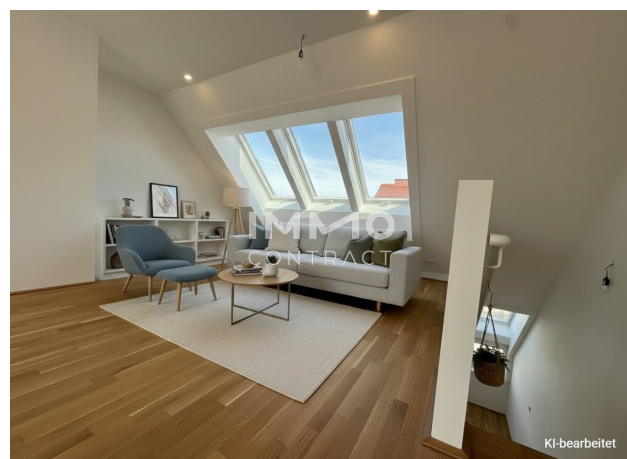
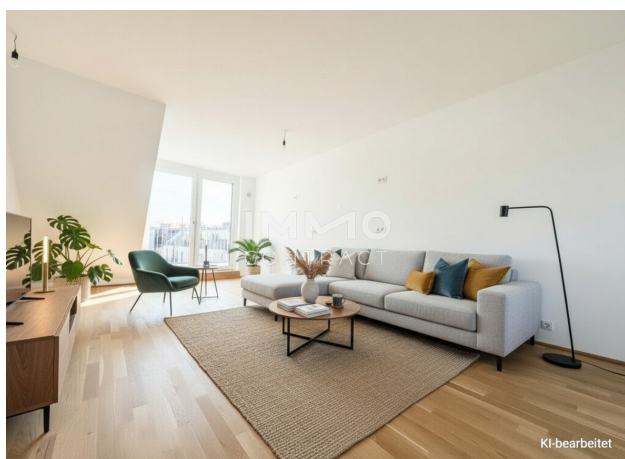


Tong Xu, B.A.

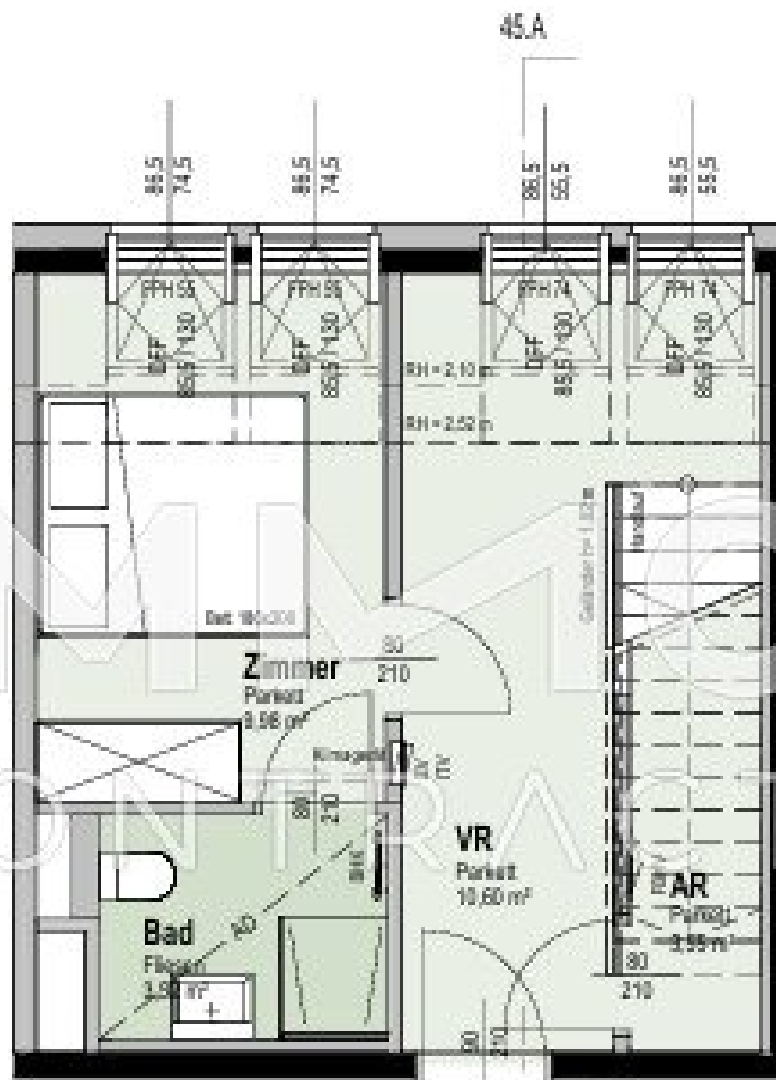
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien









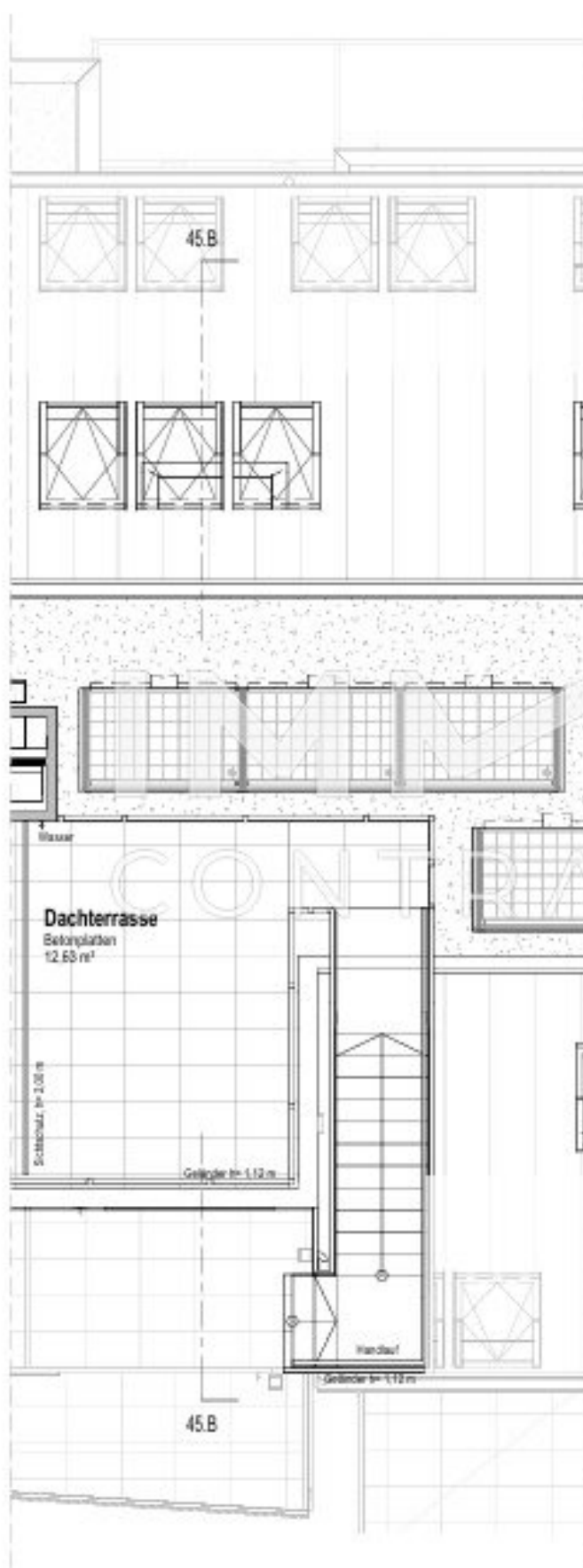


Grundriss Ebene 1

M 1:100

Tür 45

45.A





Objektbeschreibung

Bezugsfertiges Wohnen nahe der Alten Donau

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese **zentral 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung** überzeugt mit rund **98 m²** Wohnnutzfläche und einer besonders durchdachten Raumaufteilung – perfekt für Familien oder Paare, die ein komfortables Zuhause suchen. Die großzügige Wohnküche sowie die **große Terrasse** bilden das Herzstück der Wohnung. Dank der **West-Ausrichtung** genießen Sie viel Licht bis zum späten Abend, und die Wohnung bietet ideale Möglichkeiten zur Querlüftung. Abgerundet wird das Angebot durch ein **Badezimmer mit Badewanne**, ein **separates WC**, einen **praktischen Abstellraum** sowie ein **Kellerabteil**.

Die Wohnung ist Teil des bereits fertiggestellten und sofort beziehbaren Projekts BEIM DONAUUFER, das modernes Eigentum mit hoher Lebensqualität verbindet. 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. Zusätzlich schafft ein vielseitig nutzbarer Gemeinschaftsraum mit Garten, Urban-Gardening-Beeten und Aufenthaltsbereichen sowie vollausgestatteter Küche Raum für Begegnung und Nachbarschaft.

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.

Projekthighlights 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 Stiegehäuser 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**

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