

**LUXUS DG-Wohnung in 1220 Wien: Erstbezug mit 4  
Terrassen für 720.000 €!**



**Objektnummer: 1767**

**Eine Immobilie von AOM-IMMOBILIEN - Consulting &  
Projektierung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	79,15 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 27,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	720.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	9.096,65 €
<b>Betriebskosten:</b>	168,10 €
<b>USt.:</b>	20,01 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Der Bauzins basiert auf der gewichteten Fläche; der Durchschnitt liegt bei ca. 1,30 €/m<sup>2</sup>.

### Provisionsangabe:

25.920,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner





















## Objektbeschreibung

Diese Top Immobilie befindet sich im 3. DG und hat eine Wohnfläche von ca. 79,15 m<sup>2</sup>. Sie hat einen Kellerraum, der mit dem Lift erreichbar ist.

Ein bis drei Garagenplätze ist optional zu haben. Die gesamte Wohnanlage ist auf einem Baurechtsgrundstück gebaut worden, den Bauzins dafür haben wir in der Kostenaufstellung unter Sonstiges angeführt.

Mit dem Lift fahren Sie bequem in den ersten Stock. Sie betreten die Wohnung und spüren sofort: alles ist neu, alles ist ruhig, alles passt zusammen. Rechts befindet sich ausreichend Platz für Garderobe und Jacken. Links liegt das moderne Badezimmer mit extra Toilette, klar gestaltet, hochwertig ausgeführt.

Geradeaus öffnet sich der Wohnbereich. Hier geht der Küchenraum fließend in das großzügige Wohnzimmer über. Der Raum ist angenehm geplant, hell und sehr gut möblierbar. Vom Schlafzimmer gelangen Sie direkt auf die Loggia mit einem wunderbaren Blick in den Südwesten Richtung Alte Donau, zu der Sie nur ca. 170m Gehweg haben.

Die Wohnung ist ein Erstbezug und wurde schlüsselfertig ausgeführt.

Die Wohnung wird mittels Betonkernaktivierung und Deckenheizung über eine moderne Luftwärmepumpe beheizt. Lift und Kellerabteil sind selbstverständlich vorhanden.

Eine hochwertige Neubauwohnung in sehr guter Lage – modern und sofort beziehbar

Bei eine Online Anfrage bekommen Sie von uns die Baubeschreibung um sich über Details informieren zu können.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <3.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <1.500m

**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 <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap