

## **Wohnen mit Pool – 2-Zimmer-Apartment mit Loggia, 5 Minuten zur Alten Donau**



**Objektnummer: 77**

**Eine Immobilie von Seraphar GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	46,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 32,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	295.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	6.413,04 €
<b>Betriebskosten:</b>	76,25 €
<b>USt.:</b>	29,85 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Ein Stellplatz kann optional für 20.000,- € erworben werden.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

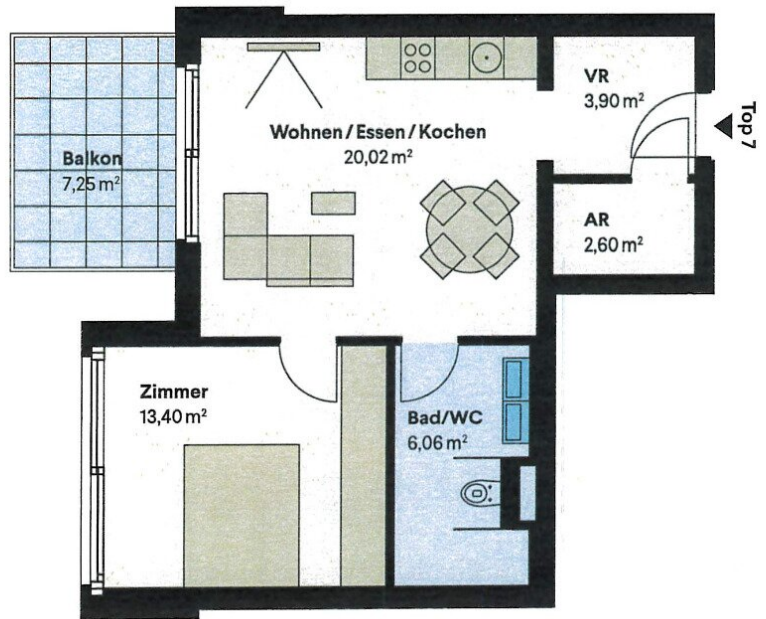












<b>Nutzfläche</b>	<b>45,98 m<sup>2</sup></b>
zzgl. Balkon	7,25 m <sup>2</sup>
zzgl. Kellerabteil	3,50 m <sup>2</sup>

Vorraum	3,90 m <sup>2</sup>
AR	2,60 m <sup>2</sup>
Zimmer	13,40 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Kochen	20,02 m <sup>2</sup>
Bad/WC	6,06 m <sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Diese **2-Zimmer-Wohnung** im 1. Obergeschoss bietet auf **46 m<sup>2</sup>** ein durchdachtes Raumkonzept: offener Wohn-Ess-Bereich mit Zugang zur **Loggia (ca. 7 m<sup>2</sup>)**, separates Schlafzimmer, modernes Bad mit bodengleicher Dusche. Die Anlage wurde 2018 errichtet und umfasst nur **18 Einheiten**, verteilt auf zwei Gebäude, die über Gartenflächen und eine Brücke verbunden sind.

Das Highlight: ein **hauseigener Swimmingpool**, der allen Bewohnern zur Verfügung steht. Wer in Wien lebt und im Sommer nicht rausfahren will, weiß, was das wert ist.

Die Wohnung wird **möbliert** übergeben. Ein **Tiefgaragenstellplatz** mit E-Ladestation kann optional erworben werden (€20.000).

### Für wen ideal?

Ideal für Singles oder Paare mit Anspruch an Lage und Ausstattung – oder als **Vorsorgewohnung** mit langfristigem Wertsteigerungspotenzial.

### Ausstattung im Überblick

- **Hauseigener Swimmingpool**
- **Loggia** mit ca. 7 m<sup>2</sup>
- **Echtholz-Parkettböden** aus gebürsteter Eiche
- Feinsteinzeug-Fliesen in Bad und WC
- Modernes Badezimmer mit **bodengleicher Dusche**
- **Einbauküche** inkludiert

- Große Kunststoff-Alu-Fenster mit **3-fach-Verglasung**
- Außenliegende, elektrisch steuerbare **Raffstores**
- **Sicherheitseingangstüre** & Videogegensprechanlage
- Lift mit **Wohnungsruf-Funktion**
- Barrierefreier Zugang
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume
- Tiefgarage mit **Comfort-Parking-System**, E-Ladestation nachrüstbar
- Medienverteiler & Leerverrohrung für modernes Wohnen

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://seraphar.service.immo/registrieren/de) - <https://seraphar.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap