

**150m zur Alten Donau – 8min Gehentfernung U2 -
exklusives Doppelhaus – Eigengrund - Provisionsfrei**



Objektnummer: 26755

Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Klobweg
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	171,33 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	252,00 m ²
Keller:	59,62 m ²
Heizwärmebedarf:	B 30,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,60
Kaufpreis:	1.670.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

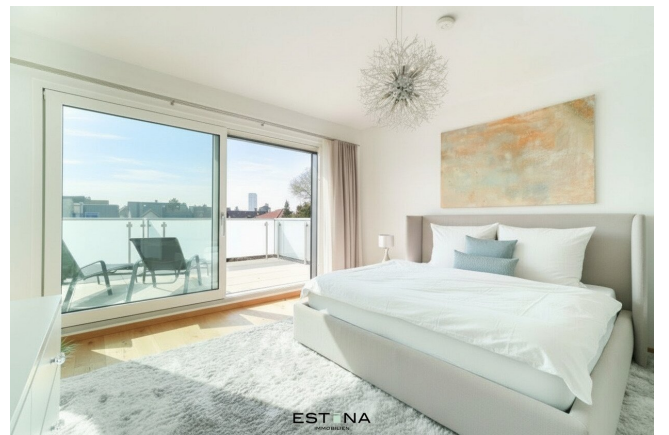


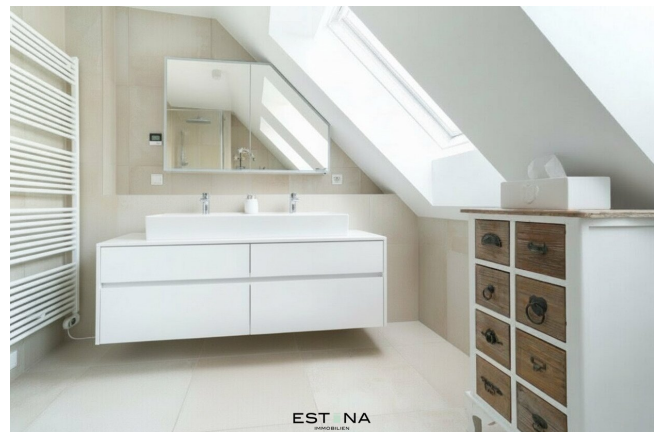
Johanna Obkircher

ESTINA Immobilien GmbH
Praterstraße 66/2/19
1020 Wien

H +43 676 316 37 08

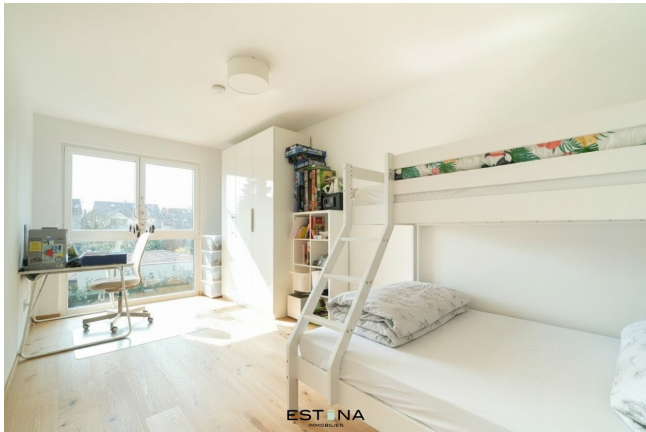
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







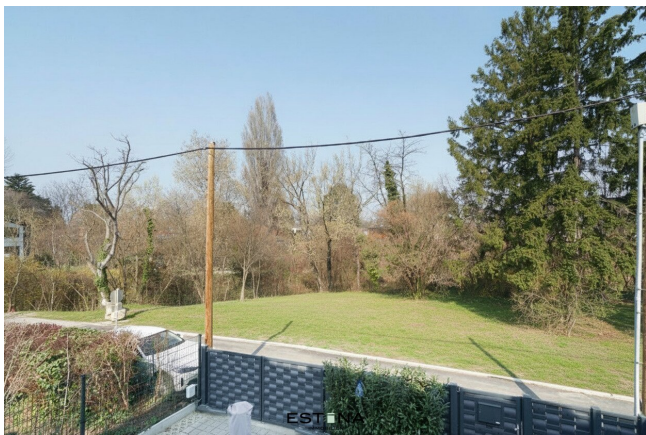
EST NA
IMMOBILIEN



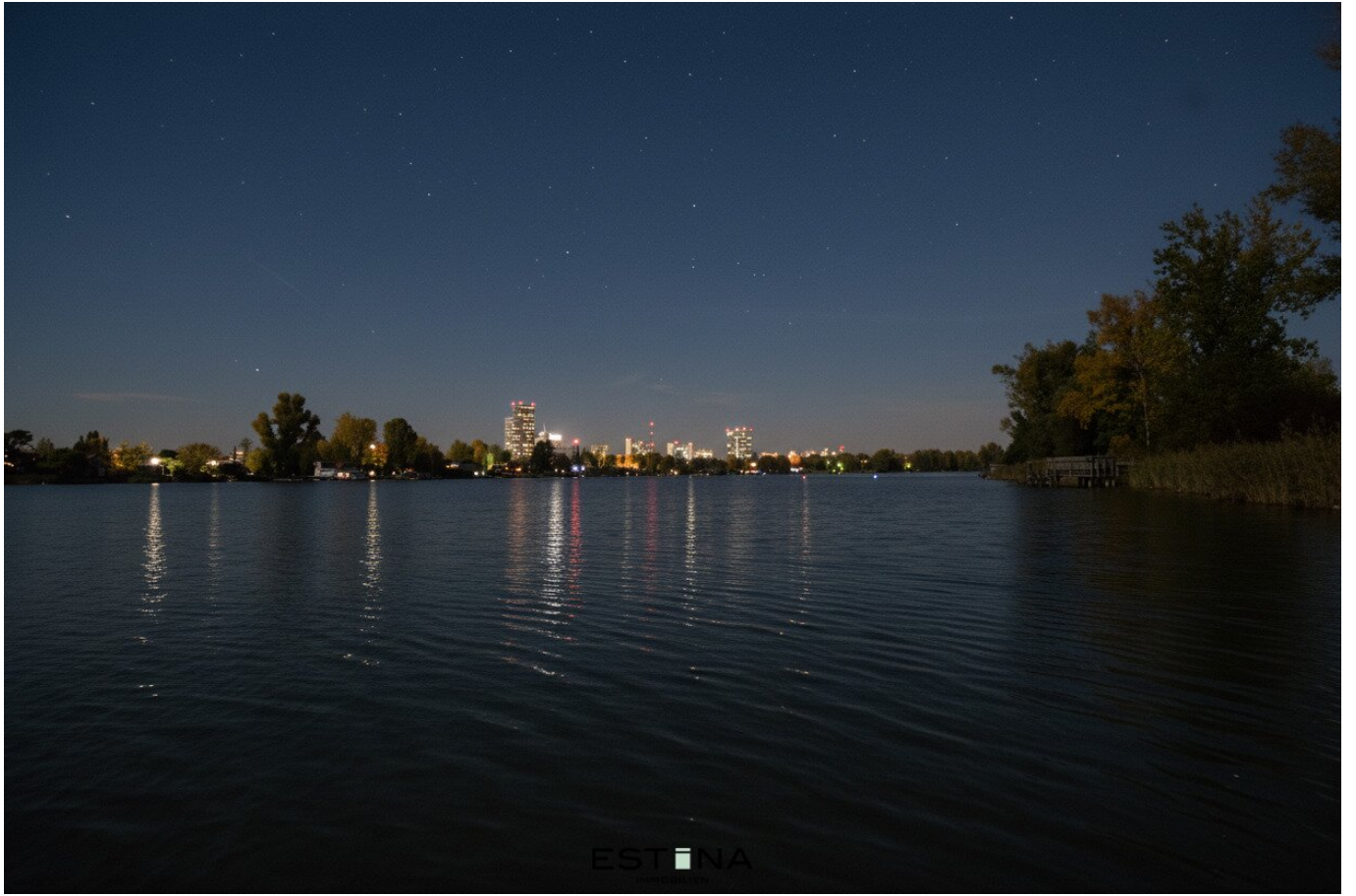
EST NA
IMMOBILIEN

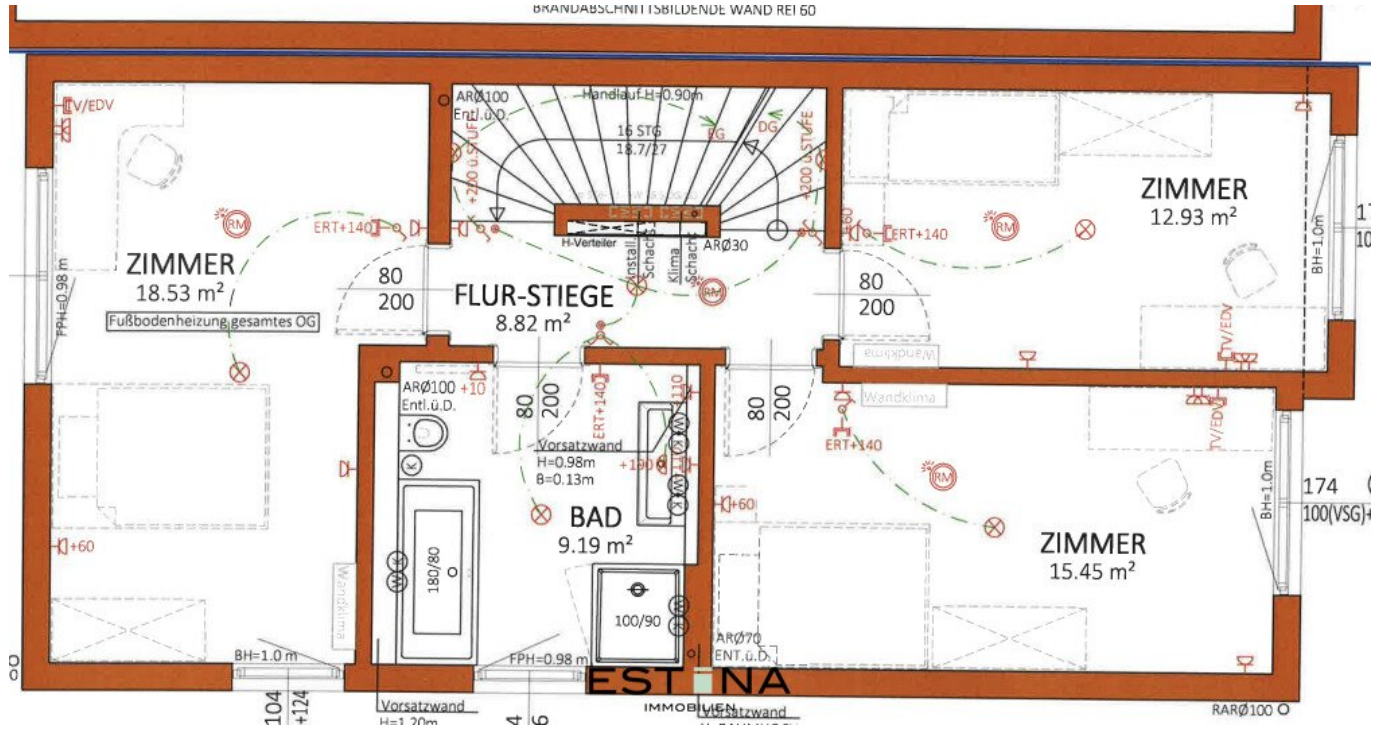


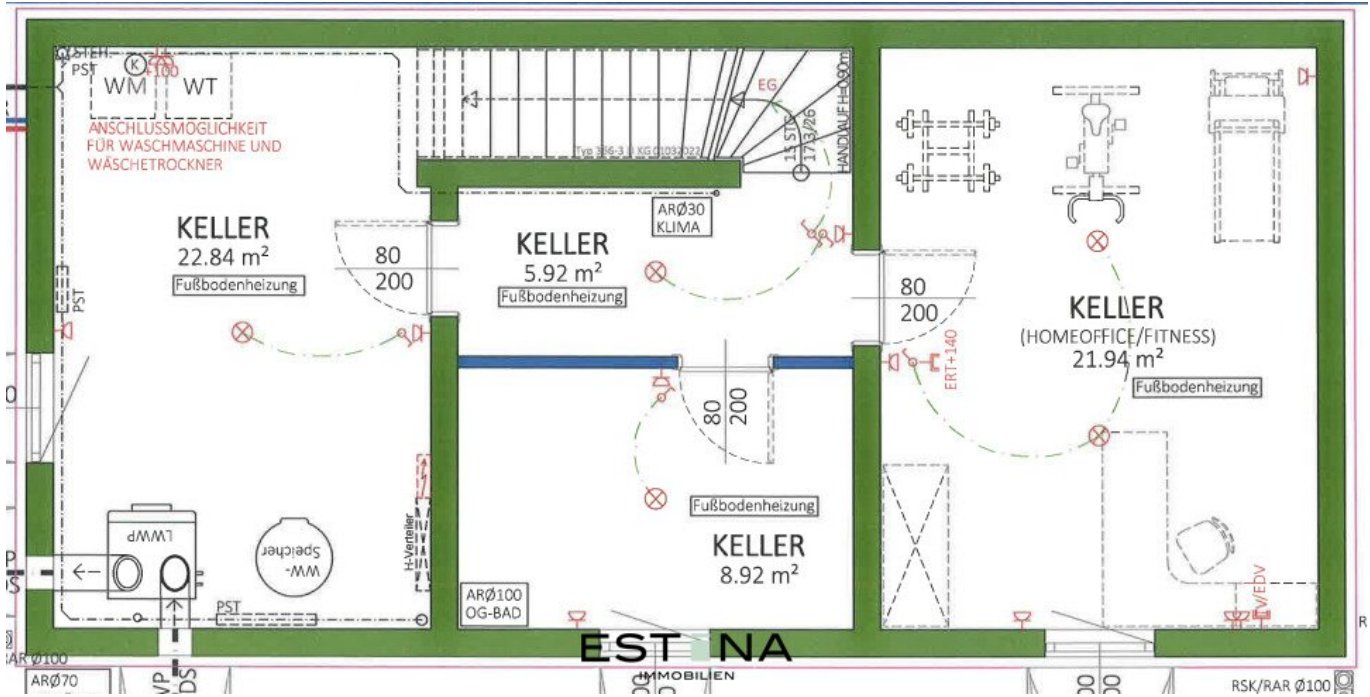
EST NA
IMMOBILIEN











Objektbeschreibung

Willkommen in einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens:

Diese exklusive Doppelhaushälfte auf **Eigengrund** verbindet höchste Wohnqualität mit einer einzigartigen Lage zwischen Alter Donau und Donauinsel. Eingebettet in eine ruhige **Anrainerstraße** gelegen, **ohne Durchzugsverkehr** genießen Sie absolute Privatsphäre - **direkt angrenzend** an weitläufige **Grünflächen** und ein **unverbaubares Naturschutzgebiet**.

Highlights der Ausstattung

- **Maßgefertigte Tischlerküche** mit High-End-Geräten
- **Quooker-Luxus**: kochendes, gekühltes & sprudelndes Wasser direkt aus der Armatur
- Exklusive **Master-Suite im Loft-Stil** im Dachgeschoss - inklusive Designer Bad und separatem Schrankraum
- **Ruhige Grünlage** mit unverbaubarem Ausblick
- Fußbodenheizung, Fußbodenkühlung (STIEBL Luftwärmepumpe)
- **Klimaanlage** in jedem Raum
- **Hochwertige Tischlermöbel** in Wohn- und Badezimmer
- **Elektrische Außenjalousien** in allen Räumen
- **Alarmanlage**
- **Wallbox**
- **Wohnkeller mit Tageslicht**

RAUMAUFTeilUNG

Erdgeschoss - Wohnen & Genießen

Vorzimmer: Gästetoilette inklusive Handwaschbecken.

Wohn-/Esszimmer: Das Herzstück des Hauses. Ein weitläufiger, lichtdurchfluteter Wohn-Essbereich.

Küche: Ein griffloses Design. Bestückt mit Profi-Geräten von **Gaggenau** (Flex-Induktionskochfeld mit integriertem Abzug) sowie **Miele** (Dampfbackofen mit festem Wasseranschluss, Kühlschrank mit Perfect-Fresh-Laden und Geschirrspüler)

Garten-Oase: Große Glasfronten öffnen den Blick auf die Terrasse und den privaten Garten – Ihre persönliche Erweiterung des Wohnzimmers ins Grüne.

Obergeschoss

Schlafräume: Drei großzügige Zimmer, ideal als Kinder-, Gästezimmer oder Home-Office nutzbar.

Wellness-Bad: Ein geräumiges Familienbadezimmer, das keine Wünsche offen lässt – ausgestattet mit Badewanne, separater Dusche, Doppelwaschtisch und Toilette.

Dachgeschoss - Ihre private Rückzugsoase

Masterbedroom: Die gesamte oberste Etage ist als exklusiver Rückzugsort konzipiert.

Dressing Room: Ein separater Bereich für Ihre Garderobe sorgt für Ordnung und Luxus.

Bad: Privates Tageslicht-Badezimmer mit moderner Dusche, Doppelwaschtisch und Toilette – Luxus pur mit Blick ins Grüne

Terrasse mit Rundumblick

Keller - Vielseitigkeit auf ganzer Fläche

Multifunktionsraum: Ein großzügig dimensioniertes Zimmer, perfekt geeignet als privates Fitnessstudio, Heimkino oder Hobbyraum.

Wirtschaft & Stauraum: Ein weitläufiger Waschkraum sowie ein separater Abstellraum

Verkehrsanbindung und Lage:

Die Lage an der Alten Donau gehört zu den begehrtesten Wohngebieten Wiens. In direkter Nähe befinden sich Freizeitmöglichkeiten wie Schwimmen, Laufen, Segeln und Radfahren.

3 Gehminuten zur **Alten Donau** mit **Freizeitmöglichkeiten** wie **Baden** und **Bootsverleih**

3 Gehminuten zum **Mühlwasser** mit **Bademöglichkeit** in besonders **ruhiger Lage**

2 Gehminuten zum Bus **93A** und **N90**

8 Gehminuten zur U-Bahn-Station **Donaustadtbrücke (U2)**

15 Minuten mit der **U2** ins **Stadtzentrum**

10 Minuten zum **Donauzentrum** und zur **UNO-City**

10 Minuten zu **Nahversorgern, Kindergarten** und **Schulen**

Kosten:

Kaufpreis: 1.670.000,00 inkl. USt.

Provisionsfrei

Kontakt:

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an Frau **Johanna Obkircher** unter **obkircher@estina.at** oder mobil unter **0676 316 37 08**.